



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000360209

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000638-90.2022.8.26.0698, da Comarca de Pirangi, em que é apelante LEANDRO JUNIOR DA SILVA ELIAS (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), é apelada JAQUELINE ELIAS DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1000638-90.2022.8.26.0698

Apelante: Leandro Junior da Silva Elias

Apelado: Jaqueline Elias da Silva

MM. Juiz de Direito: VINICIUS MONERAT TOLEDO MACHADO

Comarca de Pirangi - Foro de Pirangi - Vara Única

Voto nº 5311

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO.
EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C/C ALIENAÇÃO JUDICIAL

I. CASO EM EXAME

1. Apelação de sentença em ação de extinção de condomínio cumulado com alienação judicial, em razão de aquisição conjunta de um imóvel em condomínio e o desinteresse em manter o condomínio. Notificação do coproprietário para exercer o direito de preferência, sem resposta. 2. Alegação de posse mansa e pacífica por mais de cinco anos. Pleito de usucapião e alternativamente o ressarcimento por benfeitorias.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Enfrentamento das teses de i) nulidade da sentença por cerceamento de defesa; ii) apreciação das provas e argumentos sobre benfeitorias; iii) reconhecimento da prescrição aquisitiva por usucapião; iv) ressarcimento por benfeitorias; v) condenação da Apelada ao pagamento de custas e honorários.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. Não houve cerceamento de defesa, pois as partes tiveram oportunidade de produzir provas condizentes com o direito sub judice. 5. A usucapião não foi articulada com provas e instrumentos aptos ao seu reconhecimento. 6. O pedido de indenização por benfeitorias não foi objeto de reconvenção, ao arrepio do comando legal do art. 343 do CPC.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO

Tese de julgamento: A usucapião, cujos elementos não foram sequer identificados, não poderia ser alegada em defesa de ação de extinção de condomínio, bem como se deu em relação à indenização por benfeitorias que não pode se limitar a tese defensiva, desafiando reconvenção.

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 343.

Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1043289-67.2017.8.26.0002, Rel. Fernando Reverendo Vidal Akaoui, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 20.01.2025; TJSP, Apelação Cível 1002694-47.2023.8.26.0606, Rel. Olavo Paula



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Leite Rocha, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 06.11.2024.

Vistos.

Trata-se de apelação de sentença proferida em sede de *ação de extinção de condomínio cumulado com alienação judicial* ajuizada pela Apelada, Jaqueline Elias da Silva, em face de Leandro Junior da Silva Elias, ora Apelante.

A prestação jurisdicional, para qual foram deferidas as benesses da gratuidade da justiça (e-fls. 22) foi provocada (e-fls. 01/05) em razão de ter, a Apelada, adquirido um imóvel em condomínio com demandado, se tornando proprietária da parte ideal de 50% de referido bem.

Em razão do desinteresse de manter o condomínio, a Apelada relata que notificou o coproprietário para que exercesse o direito de preferência na aquisição, sem que ele se manifestasse, razão pela qual se socorre da medida judicial, ora em análise.

O Apelante, em contestação (e-fls. 27/33), aduziu que no imóvel existem duas edificações por ele construídas, e sobre elas exerce posse mansa e pacífica há mais de cinco anos, desde junho de 2017, razão pela qual teria direito a aquisição do bem por usucapião.

Elencou as benfeitorias implementadas no imóvel, impugnando o valor apontado pela Apelada para alienação do bem, defendendo, no caso de procedência do feito, o ressarcimento da metade do que dispendeu para incremento do imóvel.

O procedimento obedeceu aos ditames do devido processo legal e, dentro dele, o direito à ampla defesa e ao contraditório, sendo pleiteadas as provas que julgaram as partes serem necessárias (e-fls. 85,



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

86/87).

A perícia foi realizada no imóvel e o laudo se encontra carreado aos autos (e-fls. 133/167 e 168/169), ao que seguiu a apresentação de quesitos suplementares, também respondidos (e-fls. 186/188).

Sobre a prova pericial deram-se as manifestações das partes (e-fls. 194/195 e 197/198), sendo a sentença judicial proferida a seguir (e-fls. 199/202), assegurando à Apelada a procedência da ação.

Em suma, concedendo ao Apelante os benefícios da gratuidade da justiça e deixando de reconhecer do pedido de indenização por eventuais benfeitorias, concluiu o D. Juízo oficiante: *“Ante o exposto, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, julgo procedente pretensão inicial, determinando-se a extinção do condomínio, com consequente alienação judicial do imóvel objeto da matrícula n. 21.765 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Alto, pelo valor da avaliação (R\$127.585,95 – fl. 166), rateando-se entre as partes, pela metade, o produto da alienação. Pague o réu as custas e honorários sucumbenciais, estes fixados em 10% sobre o valor da causa. A gratuidade de justiça conferida ao réu deverá ser observada.”*

Irresignado, veio aos autos o Apelante manejando apelo e pleiteando seu provimento, aduzindo: *i)* nulidade da sentença em razão de cerceamento de defesa, *ii)* apreciação das provas e argumentos relacionados às benfeitorias que realizou no imóvel; *iii)* reconhecimento, em seu favor, da prescrição aquisitiva do bem, afastando a procedência da ação de extinção do condomínio do imóvel, *iv)* alternativamente, caso não fosse reconhecido o seu direito à aquisição do imóvel, a reforma da sentença no tocante ao pedido de ressarcimento e indenização das benfeitorias



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

exclusivamente por ele realizadas no imóvel e v) a condenação da Apelada ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.

Em contrarrazões, trouxe a Apelada (e-fls. 222/233) argumentos para a manutenção integral da sentença, requerendo a manutenção da sentença, com não provimento do recurso.

Não houve recolhimento de preparo em razão dos benefícios da gratuidade e o recurso foi interposto tempestivamente.

O Apelante se manifestou desfavoravelmente ao julgamento virtual (e-fls. 237).

É o relatório.

Fundamento e decidido.

Presentes os requisitos recursais, foi possível o juízo positivo de admissibilidade, razão pela qual, devidamente processada, a irresignação está em condições de julgamento.

De se iniciar o enfrentamento do apelo, pela ótica da irresignação subscrita pelo Apelante sobre questões preliminares.

Inobstante o esforço dispendido no recurso para que se visse reconhecida nulidade da sentença, em razão de cerceamento da defesa, não há mácula no trâmite processual que justifique o refazimento do procedimento, eis que as partes foram asseguradas a oportunidade de produção de provas condizentes ao objeto da demanda.

A questão *sub judice* desafiava prova pericial que, realizada, assegurou que o Apelante dela tivesse ciência e, em consequência, cuidasse de se manifestar a respeito.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ao argumento que utiliza o Apelante, assegurando que as provas produzidas não permitiriam a constatação acerca de seu direito de propriedade de imóvel por usucapião, se opõe o fato de não ser possível em sede de defesa da ação proposta a tese desenvolvida.

Na hipótese de ter direito desse jaez, o que não se vislumbra no contexto do feito, a aquisição da propriedade não seria passível de prova por testemunhas exclusivamente.

Dessa feita, a preliminar sustentada é de ser afastada sumariamente.

No tocante à análise das benfeitorias que teria acrescido ao imóvel, caberia ao Apelante a medida judicial que assegurasse o eventual direito que advoga.

Limitou-se, contudo, de aduzir o seu alegado direito em momento contestatório, deixando de manejar o instrumento apropriado que desafiaria a análise dos incrementos que levou ao imóvel.

Logo, também não poderá ser recepcionada a preliminar, cujo aspecto de prejudicialidade quis imprimir o Apelante, visto que inexistente sede para a sua pretensão no bojo do procedimento em testilha.

No tocante ao mérito, a razão não socorre o Apelante nas abordagens que subscreve.

Por primeiro, defende que seria reconhecível o seu direito a usucapir o bem. Olvida de observar, como já se abordou em análise da preliminar arguida, que a análise de seu suposto direito de adquirir o bem, em razão do que aduz ter sido *posse pacífica e ininterrupta por lapso temporal que lhe asseguraria essa possibilidade*, não pode ser abrigada em sede



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de defesa de ação de extinção de condomínio.

A argumentação singela, se divorcia da imposição legal de medida judicial própria ao direito reclamado, razão pela qual não pode ser acolhido a tese defensiva como apta à alteração do julgado guerreado.

Ausentes os requisitos para a configuração da usucapião aludida como matéria de defesa, já que o réu, coproprietário Apelante, utilizou, ao que consta, o imóvel por mera liberalidade da coproprietária, aqui autora, não se caracterizando a prescrição aquisitiva.

Por derradeiro, no tocante aos benefícios a que teria direito em razão das benfeitorias que levou ao imóvel, também não lhe assiste razão.

A pretensão do réu, ora Apelante, é de ser indenizado pelas supostas benfeitorias realizadas no imóvel objeto da demanda, ao tempo em que exerceu exclusivamente a posse do bem.

Ocorre que, apesar de tal pedido ter sido formulado na contestação apresentada às e-fls. 222/233, a ação declaratória de extinção de condomínio não possui natureza dúplice, dada a ausência de previsão legal.

Importa que aponte que somente é admissível que o réu se valha da contestação, não só para defender-se, mas também a fim de formular pretensão sem apresentar reconvenção, nas ações de natureza dúplice, tais como as possessórias, as que correm no JEC, as de exigir contas e a ação renovatória, dentre as quais não se encontra a ação que sedia o presente apelo.

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Significa dizer, portanto, que se o réu pretendia formular pedido contra a autora, ora Apelada, deveria ter apresentado reconvenção, *ex vi* do art. 343, caput, do Código de Processo Civil:

Art. 343. Na contestação, é lícito ao réu propor reconvenção para manifestar pretensão própria, conexa com a ação principal ou com o fundamento da defesa.

A condenação da Apelada ao pagamento de indenização, pelas supostas benfeitorias, constituiria violação ao contraditório e à ampla defesa, além de burlar o recolhimento de custas processuais (caso a parte não fosse beneficiária da assistência judiciária gratuita) e, conseqüentemente, o princípio do tratamento igualitário entre os demandantes.

Em casos análogos, guardando-se o quanto divergem as hipóteses, em razão de suas peculiaridades, o entendimento deste Tribunal:

“APELAÇÃO CÍVEL – Extinção de condomínio c/c arbitramento de aluguéis – Sentença de procedência – Irresignação do réu – Pretensão de arbitramento de indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel enquanto exercia a posse exclusiva do bem – Tese de omissão do julgado – Não acolhimento – A ação declaratória de extinção de condomínio não possui natureza dúplice – Impossibilidade de formular pedidos em contestação – Necessidade de ajuizamento de ação autônoma, ante a não apresentação de reconvenção na oportunidade legal – Inteligência do art. 343 do CPC – A condenação dos postulantes ao pagamento de indenização pelas supostas benfeitorias constitui violação ao contraditório e à ampla

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

defesa, além de burlar o recolhimento de custas processuais e, conseqüentemente, o princípio do tratamento igualitário entre as partes – Precedentes – Manutenção da sentença – RECURSO DESPROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1043289-67.2017.8.26.0002; Relator (a): Fernando Reverendo Vidal Akaoui; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; 20/01/2025)

“APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C.C. COBRANÇA DE ALUGUERES. Inconformismo dos réus à r. sentença de procedência da pretensão dos autores que determinou a extinção do condomínio e determinou a alienação do imóvel, condenando os réus ao pagamento de alugueres devidos desde a citação à razão de 0,25% do valor do imóvel. Arguição de nulidade da r. sentença por cerceamento de prova oral consistente em oitiva de testemunhas aptas a provar o exercício da posse exclusiva e com "animus domini". Cerceamento afastado. Ausentes os requisitos para a configuração da usucapião aludida como matéria de defesa, já que os réus, coproprietários, utilizaram o imóvel por mera liberalidade dos demais coproprietários, ora autores, não se caracterizando a prescrição aquisitiva. Pretensão à indenização e retenção por benfeitorias que não cabe ser acolhida se a ação de extinção de condomínio não tem caráter dúplice e não admite pedido contraposto, daí porque deveriam os réus ajuizar reconvenção ou ação autônoma. Precedentes. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.” (Apelação Cível



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

1002694-47.2023.8.26.0606; Relator (a): Olavo Paula Leite
Rocha; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado;
06/11/2024)

Decorre do exposto, que a sentença
combatida não comporta reforma, devendo ser mantida integralmente.

Ficam as partes cientificadas de que o
julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do
presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do
Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011,
facultada a manifestação contrária, em 10 (dez) dias.

Para viabilizar eventual acesso às vias
extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria
infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C.
Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é
desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a
questão posta tenha sido decidida.

Do exposto, pelo meu voto, **NEGO
PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação, sendo majorados os
honorários advocatícios devidos pelo Apelante para 12% sobre o valor atualizado
da causa, ficando sobrestado o pagamento enquanto perdurar sua condição de
hipossuficiência.

CORRÊA PATIÑO
Relatora