



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000383267

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1031633-97.2019.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante ELCY HELENA SANTIAGO ESTEVAM, são apelados ELVIS HENRIQUE SANTIAGO ESTEVAM (JUSTIÇA GRATUITA) e ELCIO HENRIQUE SANTIAGO ESTEVAM (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso para anular a sentença, determinando o retorno dos autos à primeira instância para realização de perícia complementar, e posterior prolação de nova sentença. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente), MAURICIO VELHO E VITOR FREDERICO KÜMPEL.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1031633-97.2019.8.26.0114

Apelante: Elcy Helena Santiago Estevam

Apelados: Elvis Henrique Santiago Estevam e Elcio Henrique Santiago Estevam

Comarca: Campinas

Juiz prolator: FERNANDA SILVA GONCALVES

Natureza da Ação: Condomínio

Voto nº 8073

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR USO EXCLUSIVO DE IMÓVEL COMUM. CERCEAMENTO DE DEFESA.

I. Caso em Exame

Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou procedente o pedido de indenização por uso exclusivo de imóvel comum, condenando a ré ao pagamento de 2/3 do valor locatício do imóvel desde a notificação extrajudicial.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se houve cerceamento de defesa pela não consideração da área efetivamente ocupada pela ré (edícula) na fixação do valor locatício.

III. Razões de Decidir

3. O direito à produção de provas é essencial para o contraditório e ampla defesa, sendo causa de nulidade o seu cerceamento.

4. A perícia considerou a área total do imóvel, sem acesso à edícula, prejudicando a correta avaliação do valor locatício. A ausência de análise do pedido de esclarecimento do valor locatício da edícula configura cerceamento de defesa.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso provido para anular a sentença, determinando o retorno dos autos à primeira instância para realização de perícia complementar.

Tese de julgamento: 1. Cerceamento de defesa pela não consideração da área efetivamente ocupada. 2. Necessidade de perícia complementar para correta fixação do valor indenizatório.

Legislação Citada:

CF/1988, art. 5º, LV; CC, art. 884.

RELATÓRIO



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Trata-se de recurso de apelação interposto por ELCY HELENA SANTIAGO ESTEVAM contra sentença proferida pelo MM. Juízo da 10ª Vara Cível da Comarca de Campinas, que julgou procedente o pedido formulado por ELVIS HENRIQUE SANTIAGO ESTEVAM e ÉLCIO HENRIQUE SANTIAGO ESTEVAM em ação de indenização por uso exclusivo de imóvel comum.

A sentença condenou a ré a pagar aos autores o valor mensal correspondente a 2/3 do valor locatício do imóvel (R\$ 311,78), desde a notificação extrajudicial, com correção anual pelo IGP-M.

Em suas razões recursais, a apelante alega, em síntese, cerceamento de defesa, sustentando que não teve oportunidade de produzir prova para esclarecer o valor locatício referente apenas à edícula, parte do imóvel efetivamente habitada por ela. Sustenta que o laudo pericial considerou a área total de construção (59,50 m²), embora ela ocupe apenas a edícula, que possui área consideravelmente menor. Afirma que solicitou esclarecimentos ao perito, por meio de petição de fls. 514, que não foi apreciada pelo juízo a quo. No mérito, argumenta que reside apenas na edícula do imóvel, enquanto o restante da casa permanece vazio, além de sempre ter arcado sozinha com todas as despesas do imóvel.

Recurso tempestivo e isento de preparo em razão da gratuidade de justiça concedida à apelante.

Contrarrazões não apresentadas.

É o relatório. Passo a decidir.

FUNDAMENTAÇÃO

O recurso merece provimento.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

De início, verifico que a apelante alega cerceamento de defesa, sob o fundamento de que não lhe foi oportunizada a produção de prova para determinar o valor locatício apenas da edícula, local que efetivamente ocupa, tendo a perícia avaliado o imóvel em sua totalidade.

Com efeito, o direito à produção de provas é corolário dos princípios constitucionais do contraditório e da ampla defesa (art. 5º, LV, CF), sendo causa de nulidade o seu cerceamento quando imprescindível para o deslinde da controvérsia.

No caso em tela, verifico que foi realizada perícia técnica (fls. 487/491) que avaliou o imóvel com base em sua área total construída de 59,50 m². Contudo, o próprio perito registrou expressamente em seu laudo que "embora no imóvel estivesse moradora (filha da Requerida), não foi permitida o meu acesso internamente". Esta circunstância prejudicou a correta avaliação da área efetivamente ocupada pela ré.

Aliás, há um aparente descompasso no laudo pericial, que inicialmente declina a existência de 159,50 m² de área construída e, na mesma página, declina 59,50 m² (pag. 487). Seria um erro de digitação? Existe uma edícula, uma construção independente? Essa edícula corresponde aos 59,50 m²?

É importante ressaltar, ademais, que consta às fls. 514 petição da Defensoria Pública, representando a ré, na qual solicitou a intimação do perito para esclarecer qual o valor dos locatícios referentes à edícula presente no imóvel. Tal pedido, contudo, não foi analisado pelo juízo a quo antes da prolação da sentença, configurando evidente cerceamento do direito de defesa da apelante.

A delimitação precisa da área ocupada pela ré e o correspondente valor locatício são elementos essenciais para a correta

fixação da indenização devida. Caso seja comprovado que a apelante ocupa apenas a edícula do imóvel, não seria razoável condená-la ao pagamento de aluguéis correspondentes à totalidade da construção, sob pena de violação ao princípio da proibição do enriquecimento sem causa, consagrado no art. 884 do Código Civil.

O próprio magistrado reconheceu na sentença que a ré reside na edícula do imóvel (fls. 517), mas não considerou essa circunstância na fixação do valor indenizatório, utilizando como base o laudo pericial que avaliou a totalidade do imóvel.

Assim, verifico a ocorrência de cerceamento de defesa, visto que não foi oportunizada à ré a produção de prova essencial para a correta delimitação do valor indenizatório, considerando a área efetivamente ocupada (edícula) e não a totalidade do imóvel.

A anulação da sentença é medida que se impõe, retornando os autos à primeira instância para a realização de perícia complementar que esclareça: (i) a metragem exata da edícula ocupada pela ré; (ii) o valor locatício correspondente apenas a essa área; e (iii) as benfeitorias e despesas de conservação realizadas exclusivamente pela ré.

Após a produção dessa prova complementar, deverá ser proferida nova sentença, observando o princípio da proporcionalidade na fixação do valor indenizatório.

Diante do acolhimento da preliminar de cerceamento de defesa, resta prejudicada a análise do mérito recursal.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, voto pelo provimento do recurso para **ANULAR** a sentença, determinando o retorno dos autos à primeira instância para a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

realização de perícia complementar, nos termos da fundamentação supra, e posterior prolação de nova sentença.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA
Relator