



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000399366

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003541-84.2023.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é apelante VERÔNICA APARECIDA DE ALMEIDA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado ROOSEVELL FRANQUINHA MARTINS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente sem voto), PASTORELO KFOURI E FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

MIGUEL BRANDI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO N° : 2025/50858
APEL. N° : 1003541-84.2023.8.26.0562
COMARCA: SANTOS
APTE. : VERÔNICA APARECIDA DE ALMEIDA
APDO. : ROOSEVELL FRANQUINHA MARTINS
JUIZ : FREDERICO DOS SANTOS MESSIAS

APELAÇÃO – EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO – Ex-mulher x ex-marido – Demanda extinta, nos termos do art. 485, VI, do CPC – Reconvenção procedente – Aluguéis arbitrados – Insurgência da autora-reconvinda – Cabimento – Ausência de fundamentação sobre ponto relevante da demanda – Sentença que não considerou a impugnação ao laudo pericial – Perícia que faz menções a dois pavimentos – Laudo que só demonstra a existência de um – Questão que pode afetar o valor do aluguel arbitrado – RECURSO PROVIDO, para anular a sentença.

Cuida-se de apelação, tirada contra a sentença de fls. 808/817 que extinguiu a ação de extinção de condomínio, movida por VERÔNICA APARECIDA DE ALMEIDA em desfavor de ROOSEVELL FRANQUINHA MARTINS. A reconvenção foi julgada procedente.

O dispositivo da sentença foi lançado nos seguintes termos:

“Pelo exposto e por mais do que dos autos consta, em relação a extinção de condomínio, diante da perda superveniente do objeto da ação, matéria cognoscível, a qualquer tempo, JULGO EXTINTO o processo sem resolução de mérito, com fundamento no art. 485, VI, do Código de Processo Civil. Condeno a autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios ao réu, que ora arbitro em 15% sobre o valor atribuído à causa principal. Ficará, contudo, isenta do recolhimento dessas verbas por ser beneficiária da justiça gratuita, se o caso.”

Quanto à reconvenção, com fundamento no artigo 487, I, do Código de Processo Civil, JULGO PROCEDENTE o pedido do réu-reconvinte para condenar a parte autora-reconvinda ao pagamento dos alugueres mensais pelo uso da fração ideal do imóvel, no valor de R\$ 2.171,81 (proporção de 50% do valor locativo de R\$ 4.343,62), conforme laudo pericial, fixado desde a data da citação até a data da cessação da utilização da quota-parte do réu reconvinte (data da aquisição), atualizados desde cada vencimento e com juros legais a contar da citação.

Diante da sucumbência, condeno a autora reconvinda ao pagamento das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios da parte ré-reconvinte, que fixo em 15% sobre o valor da condenação, observando-se os benefícios da justiça gratuita, se o caso.”

Apela a autora-reconvinda (fls. 847/863), pedindo a reforma do julgado. Em suas razões, aduz que ambas as filhas do casal, estudantes universitárias em tempo integral, moram no imóvel. Anota que custeava todas as despesas das filhas e que o apelado tem sim outro imóvel. Afirma que nunca houve uso exclusivo de sua parte, não devendo pagar aluguéis.

Subsidiariamente, defende que “o *TERMO FINAL DOS LOCATÍCIOS DEVE SER O DA DATA EM QUE A RECORRENTE ACATA O VALOR DA COTA PARTE APONTADA PELO RECORRIDO, QUAL SEJA, 18.10.2023 (FLS.379/385).*” (sic).

Alega que a impugnação ao laudo pericial não foi considerada.

Destaca que concordou com o valor proposto pelo recorrido na contestação, o que foi ignorado pelo Magistrado, cujo pagamento se daria por alienação fiduciária junto ao Banco do Brasil.

Entende que não houve perda de objeto, pois o recorrido só vendeu sua parte após ajuizada a demanda e em razão das providências tomadas por ela.

Dada a oportunidade de contrariedade, o recurso foi contrarrazoado (fls. 867/881).

Este processo chegou ao TJ em 18/03/2025, sendo a mim distribuído em 25, com conclusão na sequência (fls. 822).

Caso estudado e voto concluído em 08/04.

É o relatório.

Admito o recurso porque tempestivo.

O recurso prospera.

A sentença nada versou sobre a impugnação ao laudo pericial e não considerou a alegação da autora-reconvinte de que o imóvel tem apenas um pavimento, e não dois, o que, em tese, poderia interferir no preço do aluguel. Nada existe a respeito desta importante questão no édito.

E, de fato, não obstante constar da matrícula do imóvel (fls. 650) a existência de dois pavimentos, das fotos (fls. 653 e ss.) e croqui (fls. 651) constantes do laudo pericial só se constata a existência de um. Na parte debaixo da casa só existe a garagem e a residência é acessada por uma escada, não existindo, em princípio, nenhum cômodo abaixo, ladeando a garagem.

O próprio croqui desenhado nas contrarrazões demonstra que só há um pavimento (fls. 879).

É certo que o perito, em seus esclarecimentos (fls. 753/761), considerou a garagem como pavimento, mas, repita-se, nada foi versado pelo Magistrado, nem mesmo em sede de apreciação dos embargos de declaração (fls. 836/837).

Nos termos da Súmula nº 339 do STF, “o art. 93, IX,

da Constituição Federal exige que o acórdão ou decisão sejam fundamentados, ainda que sucintamente, sem determinar, contudo, o exame pormenorizado de cada uma das alegações ou provas.”.

A decisão de fls. 776/777 só homologou aspectos formais do laudo, nada versando sobre o seu conteúdo.

Diante do exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso, para anular a sentença, por carência de fundamentação.

É como voto.

MIGUEL BRANDI

Relator