



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000411197

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002413-05.2023.8.26.0279, da Comarca de Itararé, em que é apelante LUCILENE APARECIDA DE LIMA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado SANTINO NOEL DA SILVA (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual 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, 29 de abril de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO
Relatora
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1002413-05.2023.8.26.0279

Apelante: Lucilene Aparecida de Lima

Apelado: Santino Noel da Silva

MM. Juiz de Direito: Cassiano Gomes Zimmermann

Comarca de Itararé - Foro de Itararé - 2ª Vara

Voto nº 5960

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA.

I – CASO EM EXAME

1. Apelação interposta contra sentença que julgou improcedente a ação de cobrança da quota parte da construção sobre o imóvel pertencente ao Réu. Insurgência da Autora.

II - QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em verificar se Autora se desincumbiu do ônus da prova, demonstrando que realizou acessão com o ex-marido no terreno pertencente ao Apelado.

III - RAZÕES DE DECIDIR

3. Direito sobre a quota parte da construção em imóvel, definido em partilha e pertencente ao Réu. Toda construção existente em um terreno se presume feita pelo seu proprietário e à sua custa, até que se prove o contrário. Inteligência do art. 1.253 do CC. 4. Presunção não elidida pela Autora, cujo ônus lhe é atribuído. 5. Provas produzidas em outros processos, com outras partes e diferentes objetos que não vinculam o Magistrado. Testemunhas que relatam, no máximo, a existência de benfeitorias, mas não de acessão, como é o caso em apreço.

IV -DISPOSITIVO E TESE.

9. SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Tese de julgamento: “Toda construção existente em um terreno se presume feita pelo seu proprietário e à sua custa, até que se prove o contrário”.

Legislação citada: CC, Art. 1.253

Jurisprudência relevante citada: TJ-SP - Apelação Cível: 10008061520228260077 Birigüi, Relator.: Jane Franco Martins, Data de Julgamento: 24/09/2024, 9ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 24/09/2024

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra a r.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

sentença de e-fls. 134/135, que julgou improcedente a Ação ajuizada por Luciene Aparecida de Lima, em face de Santino Noel da Silva.

Sucumbente, a Autora foi condenada ao pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios em 10 % do valor da causa, ora suspensa pela concessão da gratuidade de justiça.

Inconformada, apelou a Autora (e-fls. 139/146), sustentando, preliminarmente, que não foram juntadas aos autos as alegações finais orais da Apelante.

Narra que o mesmo Juízo que julgou a ação de extinção de condomínio e que fundamentou o direito da Apelante à indenização pelo uso exclusivo do imóvel pelo ex-marido, julgou improcedente a questão vertente.

Afirma que o Apelado *“é apenas o titular de domínio do imóvel, mas, nunca o foi de fato, nunca teve posse, pois quem construiu a casa lá existente não foi o mesmo”*, existindo provas testemunhais nesse sentido nos autos da ação de divórcio que a Apelante promoveu em face do ex-marido e irmão do Apelado.

Sustenta que a prova pericial promovida nos autos da ação de extinção de condomínio denota a existência de benfeitorias realizadas e não pode ser simplesmente desconsiderada.

Pontua, ainda, que a testemunha Valmira foi contundente ao relatar que *“por volta do ano de 2011 o ex-casal se mudou para a casa em discussão, que antes dera uma casa de madeira e depois com as reformas se tornou de alvenaria, diz que ampliou bastante, enfim, foi segura em informar que a casa em discussão passou a ser do ex-casal, ora Apelante, em nenhum momento se foi dito algo a respeito desse imóvel pertencer ao Apelado,*

nenhuma menção”.

Argumenta que a informante Josiane também corroborou quanto à construção realizada pela Apelante e o ex-marido, e que narrou que *“morava em casa em frente a deles, soube informar que o ex-casal comprou a nova casa e lá construiu e fez reformas, ficou nítido que a área construída foi aumentada.”*

Ressalta que a testemunha Sebastiana foi contundente ao asseverar que *“morava em casa em frente a deles, soube informar que os ex-casal comprou a nova casa e lá construiu e fez reformas, ficou nítido que a área construída foi aumentada.”*

Destaca que o próprio Apelado confessou que *““Nós” fomos fazendo melhorias no imóvel”.*

Sustenta que o ônus da prova é do Apelado, já que afirmou que ele construiu o imóvel, atraindo a prova para si.

Requer a reforma da sentença e a inversão das verbas sucumbenciais.

Não foram apresentadas contrarrazões como certificado às e-fls. 150.

É o relatório, adotado, quanto ao restante, o da sentença apelada.

Fundamento e decido.

Atendidos os pressupostos de admissibilidade, passa-se ao exame da questão de fundo.

Em apertada síntese do necessário, consoante o relatório da r. sentença alega a Autora que (e-fls. 134): *“foi casada com o irmão do réu. A sentença que encerrou o processo de divórcio lhe reconheceu o direito a 50% dos direitos sobre a construção existente em um*



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

imóvel pertencente ao antigo cunhado. Como esse imóvel foi avaliado em R\$ 211.973,18 naquele feito, a demandante pediu a condenação da parte contrária ao pagamento de R\$ 114.891,44, que corresponde ao valor atualizado de metade do bem.”

Cinge-se à questão à prova da realização de construção por parte da Autora e do ex-marido no terreno do Apelado e o corolário lógico do pagamento da sua cota-parte da construção reconhecida nos autos da ação de divórcio e partilha de bens.

Inicialmente, é preciso ressaltar que embora as ações de partilha, extinção de condomínio e a presente ação de cobrança sejam conexas, têm objetos autônomos e partes diversas, de sorte que o Juízo não está adstrito às provas ou às decisões adotadas em cada uma delas.

Na ação de extinção de condomínio houve o reconhecimento de que a Apelada faz jus à indenização pelo uso exclusivo da construção pelo ex-marido, valendo-se o Magistrado, para a fixação do valor do aluguel, da avaliação realizada naqueles autos, mas sem adentrar ao mérito quanto ao domínio de terceiro sobre o terreno, vez que sequer participou do processo.

Vale lembrar que a sentença judicial, assim como a coisa julgada limita-se às partes, não podendo alcançar terceiros como estabelecido no art. 506 do CPC, sob pena de ofensa ao contraditório e à ampla defesa.

Além disso, a questão prejudicial e os motivos para as decisões proferidas naqueles processos não têm efeito vinculante e tampouco transitam em julgado, não podendo ser utilizados como fundamento para a sentença em questão.

Em relação à prova do alegado, tem-se que



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

a Apelante trouxe fato constitutivo do direito, qual seja, a realização de construção por ela e pelo ex-marido no terreno do Réu Apelado na Rua Walton Pinto, n.º 58, Jardim Pauliceia, Itararé, atraindo o ônus da prova para si consoante o art. 373, I, do CPC.

O fato de o Apelado ter contestado o pleito formulado, no sentido de ter sido a construção realizada por ele e às suas expensas, não pode ser considerado fato extintivo do direito para modificar o ônus da prova, tratando-se apenas defesa de mérito direta.

Nesse cenário, não vislumbro que a Apelante tenha produzido prova robusta de que tenha edificado no terreno do Apelado com o ex-marido, sem qualquer participação do Apelado, ressaltando que nos termos do art. 1.253 do CC, toda construção existente em um terreno se presume feita pelo seu proprietário e à sua custa, até que se prove o contrário.

Em outras palavras, além de a Apelante ter o ônus da prova, goza o Apelado de presunção legal a seu favor, de sorte que a prova a ser produzida pela Autora deve ser suficiente para elidir a presunção, o que não se desincumbiu.

As testemunhas, de fato, foram conflitantes, tendo relatado a testemunha Sebastiana que não se recordava de nenhuma ampliação, ao passo que a testemunha Valmira, narrou que o imóvel já existia no terreno, tendo sido apenas ampliado.

A ampliação do imóvel, como narrado pela testemunha, não alicerça o pleito autoral, pois a questão em apreço não é sobre indenização por benfeitorias, mas acessão, dependendo da demonstração cabal de que a construção foi inteiramente realizada pela Apelante.

Os documentos carreados (e-fls. 18/20; 33/37; 38/51) também não favorecem a Apelante, pois, como já exposto alhures,



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

se reportam aos processos anteriores e não vinculam a valoração do Magistrado nos presentes autos.

Espelhando esse entendimento, assim se posiciona este E. TJSP, em casos assemelhados, sem o grifo no original:

“Apelação – ação de extinção de condomínio e alienação judicial c/c cobrança de aluguéis – sentença de parcial procedência – extinção do condomínio e fixação de aluguel - apelo da ré – Preliminar – intempestividade do recurso – rejeitada - recurso interposto tempestivamente – Preliminar – justiça gratuita - apelado não logrou demonstrar a capacidade financeira da apelante, a ensejar a revogação da benesse da gratuidade judiciária – Preliminar - Cerceamento de defesa - juiz destinatário da prova - inteligência do art. 370 do CPC - farta prova documental - prescindível a produção de outras provas - Mérito – construções presumivelmente feitas pelos "de cujus" – que à época eram proprietários - incidência do 1253 do Código Civil – presunção não ilidida – não desincumbência do ônus probatório - Alegação de boa-fé – pretensão de indenização por eventual construção – deveria ter sido deduzida em face da anterior proprietária - apelante que sempre teve ciência que estava construindo em imóvel que não lhe pertencia – Honorários recursais majorados, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil – observada a justiça gratuita - Sentença mantida - recurso desprovido.” (TJ-SP - Apelação Cível: 10008061520228260077 Birigüi, Relator.: Jane Franco Martins, Data de Julgamento: 24/09/2024, 9ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 24/09/2024)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Nos termos expostos, o recurso não deve ser provido, devendo a sentença deve ser mantida na inteireza.

Em razão do resultado do julgamento, procedo à majoração dos honorários advocatícios para 12% do valor da causa.

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 (STJ).

Diante do exposto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

CORRÊA PATIÑO
Relatora