



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000413748

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1020219-06.2020.8.26.0361, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que são apelantes FERNANDO BARBOSA DE MELO (JUSTIÇA GRATUITA), HELENA BARBOSA DE MELO (JUSTIÇA GRATUITA), MARINA BARBOSA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e NEUSA BARBOSA DE MELO (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados LUIZA BARBOSA DE MELO (JUSTIÇA GRATUITA), NEIDE APARECIDA MOREIRA DE MELO (JUSTIÇA GRATUITA), NEIDE BARBOSA DE MELO (JUSTIÇA GRATUITA), ROBERTO BARBOSA DE MELO (JUSTIÇA GRATUITA), ISRAEL MOREIRA DE MELO (POR CURADOR), JEFFERSON MOREIRA DE MELO (POR CURADOR), MICHELE SILVA DA CONCEIÇÃO ALMEIDA (POR CURADOR), PATRICIA MOREIRA DE MELO (POR CURADOR), CIBELE MOREIRA DE MELO, JÉSSICA DE ALMEIDA MELO (REVEL), RAFAEL MOREIRA DE MELO (REVEL), UILLIAM DE ALMEIDA MELO (REVEL), WESLEY DE ALMEIDA MELO (REVEL) e ZAINÉ BARBOSA DE MELO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente) E CLAUDIO GODOY.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1020219-06.2020.8.26.0361
Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado
Relator: Antônio Carlos Santoro Filho
Apelantes: Helena Barbosa de Melo e outros
Apelada: Roberto Barbosa de Melo e outros.
Comarca: 3ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes
Voto 555

DIREITO CIVIL. Apelação. Extinção de condomínio.
Recurso provido.

I. Caso em Exame.

1. Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou parcialmente procedente o pedido inicial, determinando a extinção do condomínio sobre imóvel e condenando os réus ao pagamento de aluguel pelo uso exclusivo do bem. Autores apelam e buscam o afastamento da obrigação de indenizar os réus por benfeitorias, alegando ausência de reconvenção, argumentando, ainda, que os valores de tais benfeitorias devem ser extraídos do importe proveniente da venda dos imóveis e pagos diretamente aos “benfeitores”.

II. Questão em Discussão.

2. A questão em discussão consiste em determinar se os autores devem indenizar os réus pelas benfeitorias realizadas no imóvel, sem que tenha havido reconvenção por parte dos réus.

III. Razões de Decidir.

3. A ação de extinção de condomínio *não possui natureza dúplici*, o que inviabiliza a formulação de pedidos em contestação, sem reconvenção. 4. A condenação dos autores ao pagamento de indenização por benfeitorias viola o contraditório e a ampla defesa, além de burlar o recolhimento de custas processuais.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso provido.

Tese de julgamento: 1. A ação de extinção de condomínio não admite pedidos contrapostos sem reconvenção. 2. A condenação por benfeitorias sem reconvenção viola princípios processuais.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r.

sentença de fls. 413/420, cujo relatório se adota, que julgou parcialmente procedente o pedido inicial, nos seguintes termos:

“Ante o exposto, julgo parcialmente procedente o pedido, para determinar a extinção do condomínio que as partes mantém sobre o imóvel descrito na inicial. Na impossibilidade da venda por iniciativa particular, o feito deverá prosseguir com alienação judicial do bem, observando-se, no que couber, o disposto nos arts. 879 a 903 do CPC, conforme disposto no art. 730 do mesmo código; condeno o réus ao pagamento de aluguel pelo uso exclusivo do imóvel, desde a data da citação enquanto os réus permaneceram no imóvel, a ser apurado em fase de liquidação de sentença; ainda, condeno os autores a pagar aos réus indenização pelos benfeitorias levantadas no imóvel, a ser objeto de liquidação de sentença.”

Irresignados, apelam os autores. Pretendem a parcial reforma da r. sentença, apenas para que seja afastada a obrigação dos requerentes de pagar aos réus os valores das benfeitorias eventualmente introduzidas por eles. Destacam que os apelados não ofereceram reconvenção para requerer aludida indenização, salientando, ainda, que os valores de tais benfeitorias deve, se o caso, ser extraídos do importe proveniente da venda dos imóveis e pagos diretamente aos “benfeitores”.

Recurso tempestivo e sem preparo, ante à gratuidade concedida na origem (pág. 53)

Contrarrazões pelos requeridos Patricia Moreira de Melo, Israel Moreira de Melo, Jefferson Moreira de Melo e Michele Silva da Conceição Almeida a fls. 451/454.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

VOTO.

O recurso comporta provimento.

Cuida-se de ação de arbitramento e cobrança de aluguel c.c com extinção de condomínio. Alegam os autores que são irmãos do réus Luiza, Roberto, Neide Barbosa. Relatam que adquiriram, pelo falecimento dos seus genitores Manoel e Dioniza, o imóvel descrito na matrícula 15.190 do 1º CRI local. Dizem que os réus residem nas casas edificadas no interior do condomínio, sem pagar aluguéis aos coproprietários. Requerem, assim, a extinção do condomínio sobre o bem, alienação judicial do imóvel, bem como o recebimento de aluguéis a serem pagos pelos requeridos.

No caso em exame, insurgem-se os autores contra o capítulo da sentença que os condenou ao pagamento aos réus de indenização pelas benfeitorias levantadas no imóvel.

Pois bem.

Extrai-se da contestação apresentada pelos réus Neide Aparecida Moreira de Melo, Luiza Barbosa de Melo, Neide Barbosa de Melo e Roberto Barbosa de Melo as fls. 124/129, que eles se limitaram a genericamente ventilar a realização de benfeitorias no imóvel – sem sequer trazer qualquer prova em abono da assertiva – e, ao final, requereram que *“a ação seja julgada IMPROCEDENTE, e que os valores impostos na Inicial não sejam levados em consideração, que seja realizada avaliação do imóvel para que possamos obter o valor justo para ambas as partes seja para compra e venda ou para aluguel, e que se entender pelo aluguel que seja a partir do trânsito em julgado da presente demanda.”*, nada dispondo acerca do direito a eventual indenização pelas supostas benfeitorias realizadas, tampouco da obrigação dos autores em lhes ressarcirem.

Ainda que assim não fosse, de se verificar que a ação declaratória de extinção de condomínio não possui natureza dúplice, dada a ausência de previsão legal.

Importante registrar que somente é admissível que o réu se valha da contestação, não só para se defender, 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.

Significa dizer, portanto, que se os réus pretendiam formular pedido contra os autores, ora apelantes, deveriam ter apresentado reconvenção, *ex vi* do art. 343¹, *caput*, do Código de Processo Civil – o que nestes não se verificou.

A condenação dos recorrentes ao pagamento de indenização, pelas supostas benfeitorias, constitui 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 e. Tribunal:

APELAÇÃO CÍVEL. Extinção de condomínio e fixação de aluguéis. Procedência. Irresignação do réu. PRELIMINAR. Nulidade do feito pelo indeferimento da redesignação da audiência de conciliação. Não configuração. Transação que poderá ocorrer judicialmente ou extrajudicialmente, a qualquer tempo e grau de jurisdição, bastando que as partes tenham efetivo interesse na conciliação. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. Réu que sucumbiu quanto ao pedido de fixação de alugueres em seu desfavor. Sentença que, adequadamente, condenou o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor. Inteligência do caput do Art. 85, do CPC. INDENIZAÇÃO PELAS BENFEITORIAS. Necessidade de ajuizamento de ação autônoma. A ação declaratória de extinção de condomínio não tem caráter dúplice e, na contestação, é vedado formular pedidos, os quais devem ser dar através da reconvenção, inexistente nos autos. Preceptivo do art. 343 do CPC. No caso, condenar a autora a indenizar o réu pelas benfeitorias contraditório, representaria afronta ao à ampla defesa, burla ao recolhimento de custas processuais e ao princípio do tratamento igualitário entre as partes (Art. 7º, CPC).

¹ 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.

RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1010973-23.2019.8.26.0554; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/03/2021; Data de Registro: 02/03/2021; g.n).

APELAÇÃO CÍVEL Extinção de condomínio c/c arbitramento de alugueis 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 dúplici 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 defesa, além de burlar o recolhimento de custas processuais e, consequentemente, 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; Foro Regional II - Santo Amaro - 11ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/01/2025; Data de Registro: 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.” (TJSP; Apelação Cível 1002694-47.2023.8.26.0606; Relator (a): Olavo Paula Leite Rocha; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Suzano - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/11/2024; Data de Registro: 06/11/2024)

Dentro desse quadro, de rigor o afastamento da condenação dos autores ao pagamento das supostas benfeitorias, pontuado que eventual pretensão indenizatória deverá ser buscada pelos réus em via própria.

Na direção:

APELAÇÃO CÍVEL. Ação de extinção de condomínio. Procedência. Irresignação dos réus. Contestação intempestiva. Pretensão de que sejam indenizados pelas benfeitorias realizadas no imóvel, uma vez que estava abandonado pela autora. Descabimento. Hipótese em que não houve reconvenção. Indenização pelas benfeitorias que devem ser buscadas em demanda própria para este fim. Extinção de condomínio corretamente declarada. (...). RECURSO dos réus DESPROVIDO e do escritório de advocacia PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1020885-64.2019.8.26.0224; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/04/2024; Data de Registro: 05/04/2024)

APELAÇÃO EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO IMÓVEL RECEBIDO

POR SUCESSÃO HEREDITÁRIA SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA
INCONFORMISMO DA RÉ ACOLHIMENTO EM PARTE Pedido de indenização apresentado em contestação Controvérsia sobre se as alegadas benfeitorias foram realizadas pela ré ou pela genitora de ambas as partes - Necessidade de ajuizamento de ação autônoma diante da ausência de propositura de reconvenção - Valor do imóvel Ausência de impugnação específica ao valor e laudo trazidos em contestação Preclusão Impossibilidade de rediscussão em cumprimento de sentença Sentença reformada em parte DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO. (TJSP; Apelação Cível 1006455-43.2022.8.26.0664; Relator (a):Alexandre Coelho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Votuporanga - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/08/2023; Data de Registro: 31/08/2023)

Por fim, como consectário lógico do julgamento, observado o mínimo decaimento dos autores, dada a presente reforma, em razão da sucumbência devem os réus arcarem com a integralidade do pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, mantidos em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, ressalvada a gratuidade concedida na origem.

Por todo o exposto, por meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso, para afastar a condenação dos autores ao pagamento de indenização aos réus, pelas supostas benfeitorias realizadas no imóvel, bem como atribuir a sucumbência apenas à parte acionada, mantidos os demais termos da sentença proferida.

Antônio Carlos Santoro Filho

Relator