



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000432409

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002353-65.2022.8.26.0247, da Comarca de Ilhabela, em que é apelante EVERALDO DE BRITO DURÃES, é apelada LUCIMAR DE JESUS MOREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Afastada a preliminar, negararm provimento ao recurso. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente) E ELCIO TRUJILLO.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 25.970

Apelação n. 1002353-65.2022.8.26.0247

Origem: 1ª Vara Judicial de Ilhabela

Juiz(a): Dr(a). Fauler Felix de Avila

Apelante(s): EVERALDO DE BRITO DURÕES

Apelado(s): LUCIMAR DE JESUS MOREIRA

AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO – RECONVENÇÃO – Autora que pede a extinção de condomínio sobre o imóvel descrito na petição inicial, sobre o qual detém 8,5% - Reconvinte que pugna pelo reconhecimento de crédito em seu favor, de R\$ 24.000,00, a ser compensado nestes autos – Valor dito emprestado à companheira de 2002 a 2007 – Sentença de procedência da lide principal e improcedência da reconvenção – Recurso do réu / reconvinte – Preliminar de cerceamento de defesa afastada – Mútuo alegadamente celebrado entre os companheiros (objeto da reconvenção) que é impassível de prova pela via testemunhal – Expedição de ofício a banco inócuo para a finalidade pretendida – Reconvinte que narrou depósitos em conta bancária de terceira, cuja caracterização não seria, de qualquer modo, oponível de forma automática à reconvinda - Julgamento antecipado da lide que foi adequado – Sentença, no mais, mantida – Impugnação à venda judicial do imóvel face ao menor percentual da autora, afastada – Extinção do condomínio que é direito potestativo da condômina – Interesse na aquisição da cota-parte desta que pode ser formulado em fase própria, em cumprimento de sentença, ou tratado em acordo, a ser livremente entabulado entre as partes a qualquer momento antes da venda – Direito à compensação (reconvenção), ademais, afastado – Documentos ora apresentados pelo reconvinte aleatórios, sem nexo lógico com a narrativa dos fatos – Pretensão, ademais, já afastada nos autos da partilha, acobertada pela eficácia preclusiva da coisa julgada – Reconvinda, ademais, que juntou comprovantes de quitação da dívida aludida pelo reconvinte desde agosto de 2002, período diverso ao por ele alegado – Sentença mantida – Honorários recursais devidos – **PRELIMINAR AFASTADA. RECURSO DESPROVIDO**

Trata-se de ação proposta por LUCIMAR DE JESUS MOREIRA em face de EVERALDO DE BRITO DURÕES, objetivando a extinção de

condomínio mediante a alienação de bem comum.

Descreveu ter mantido união estável com o réu, sendo certo que por ocasião do fim desta, houve a partilha do imóvel descrito na petição inicial, sobre o qual foi reconhecida seu direito a 8,5%.

Todavia, o bem permaneceu sob a posse do réu, pelo que ora pretende a extinção do condomínio.

O réu apresentou reconvenção. Deduziu ter emprestado valores à reconvinda no curso da relação, de 2002 a 2007, em montante que soma o valor de R\$ 24.000,00. Pede seja reconhecido seu crédito, para fins de compensação em fase de cumprimento de sentença (fls. 56/61).

Sobreveio sentença de procedência da lide principal e improcedência da reconvenção. O réu / reconvinte foi condenado ao pagamento das custas e despesas processuais, mais honorários de 10% sobre o valor da causa e sobre o valor da reconvenção, observados os regramentos tocantes à gratuidade de justiça (fls. 98/100).

Apela o réu / reconvinte, sustentando, preliminarmente, a ocorrência de cerceamento de defesa, vez que pretendia a oitiva de testemunhas e a expedição de ofícios a bancos, para comprovação do empréstimo. No mérito, em relação à lide principal, se opõe à alienação do imóvel, que é seu local atual de moradia com sua nova família, especialmente considerado o fato de que a autora detém apenas 8,5% sobre este. Discorre a respeito de alternativas à alienação forçada do bem. Insiste ter comprovado o empréstimo realizado em favor da reconvinda, que devem ser devidamente compensados para fins de extinção do condomínio (fls. 103/112).

Recurso processado e respondido a fls. 116/124.

É o relatório.

Cuida-se de ação de extinção de condomínio ajuizada

por Lucimar de Jesus Moreira contra Everaldo de Brito Durões.

Referiu ter ajuizado ação de reconhecimento e dissolução de união estável, que manteve com o réu, no ano de 2011 (autos nº 0033573-64.2011.8.26.0577).

Na ocasião, houve o reconhecimento de seu direito sobre 8,5% do imóvel situado à Rua Florinda Maria de Jesus, 22, em Ilhabela.

“Decorrido quase nove anos após a decretação do reconhecimento e dissolução da união estável, a requerente não obteve êxito quanto ao recebimento da parte que lhe cabe no imóvel.” (fl. 03, 'in verbis').

Embora tenha recorrido a respeito da partilha de um veículo, ao final pediu apenas a avaliação e venda do bem imóvel.

Em contestação, vê-se que o réu não negou haver condomínio do imóvel com a ex-companheira, limitando-se a narrar ter, de 2002 a 2007 custeado prestação de imóvel adquirido pela reconvinda e que hoje serve de residência ao pai desta.

Descreveu terem as prestações somado, ao longo dos anos, a quantia de R\$ 24.000,00. Nada obstante, ao final pediu o conhecimento de crédito no valor de R\$ 28.000,00.

Pois bem.

O recurso do réu não comporta acolhimento.

Todavia, primeiramente, cumpre afastar-se a preliminar de nulidade da sentença por cerceamento de defesa, o que não ocorreu.

Ora, em reconvenção o reconvinte, a respeito dos valores emprestados à reconvinda, assim deduziu:

“O pagamento das prestações do imóvel era efetuado na agência do Banco Bradesco na Ilhabela, por transferência por "Doc" para a Agência do Unibanco em nome de Rosângela Botelho Vinhas, cunhada da requerente. Vale esclarecer que as parcelas iniciais, cujo pagamento foi efetuado em 2002, correspondiam a aproximadamente R\$ 280,00 (duzentos e oitenta reais), chegando a alcançar o valor aproximado de R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) no ano de 2007, valores estes emprestados pelo requerido.” (fls. 57/58).

Nesse contexto, é factual que a oitiva de testemunhas não se presta a corroborar a existência do crédito reclamado pelo apelante, que demanda, sim, a apresentação de prova documental idônea a respeito.

Quanto ao pedido de expedição de ofício ao Bradesco, da mesma forma, tem-se ainda que esta resultasse na confirmação de pagamentos mensais em favor de terceira ('Rosângela Botelho Vinhas'), tais não poderiam ser opostos à reconvinada, à míngua da existência de elementos indicativos do mútuo havido entre os litigantes, o que não caberia presumir.

Em assim sendo, revelou-se adequando, na hipótese, o julgamento antecipado do mérito, não cabendo acolhimento à preliminar.

No mérito, como já adiantado, o recurso não comporta provimento.

Destaca-se que a pretensão autoral de extinção do condomínio é direito potestativo que a ela assiste, do que não é impeditivo o fato de deter menor percentual de direito sobre a coisa.

Na hipótese, eventual interesse do réu na aquisição da cota parte da 'ex-companheira' poderá ser buscado em fase própria do cumprimento de sentença, sendo factual que o condômino tem preferência na aquisição da cota-parte de outro, sobre o bem comum.

A mais, convém rememorar que às partes cabe, a qualquer tempo, encerrarem acordo a respeito da melhor forma de resolução do

litígio, o que até que haja a efetiva alienação do item pode ser buscado.

Quanto ao crédito aludido pelo reconvinte, cumpre manter a sentença que julgou improcedente a pretensão.

Conforme já salientado, segundo o reconvinte, este emprestou dinheiro à companheira para que esta pudesse custear imóvel no qual hoje reside o genitor desta, o que fez de 2002 a 2007, em valores iniciais de R\$ 280,00 e que chegaram a R\$ 450,00, tudo mediante depósitos em favor de Rosângela Botelho Vinhas.

A título de provas do negócio jurídico, apresentou os documentos de fls. 65/67, amealhados sob a legenda: “DOCUMENTOS QUE COMPROVAM DEPÓSITOS REFERENTE A EMPRÉSTIMOS.” (fl. 64).

Dentre estes destacam-se recibos de depósitos em dinheiro nos valores de R\$ 144,00 tendo como favorecido o próprio reconvinte (fl. 65 e 67) e um cheque por si emitido no valor de R\$ 191,00, nominal a 'Kania Ind. E Com de Acumuladores Ltda.” (fl. 66).

Tais documentos não se relacionam com os fatos narrados, revelando-se absolutamente aleatórios.

Não bastasse e de forma ainda mais relevante, o direito à compensação aqui reclamado já foi objeto de decisão transitada em julgado.

Confira-se, a partir da sentença que determinou a partilha:

“(...) Aduz que emprestou para a autora, durante a união, a quantia de R\$ 24.000,00, cuja restituição deve ser determinada nestes autos.

(...)

Outrossim, não há que se falar em ressarcimento ou

restituição de empréstimo que porventura tenha a autora contraído junto ao companheiro, até porque, se de fato ocorreu, foi por liberalidade dele, nada havendo a reclamar, ao menos no cerne da presente demanda.”

Embora tal tutela (negativa da pretensão do réu / reconvinte naqueles autos) não tenha constado expressamente do dispositivo daquela sentença (autos nº 0033573-64.2011.8.26.0577), a fundamentação acima declinada, que compôs as razões de decidir relativamente à partilha não pode ser ora desafiada, sob pena de afronta à eficácia preclusiva da coisa julgada formada naqueles autos.

Por fim, salienta-se que a reconvinda, em contestação à reconvenção, deduziu que a quitação do imóvel que adquiriu para seu genitor se deu em agosto de 2002, tendo apresentado, para tanto, boletos emitidos por Gama Empr. Imob. S/C Ltda. em desfavor de Pedro Rosa Moreira Filho, vencidos em período compreendido entre 1997 e agosto de 2002, quando quitada a última (parcela 60 de 60), o que constitui prova contrária à versão dos fatos sustentada pelo reconvinte.

A manutenção da sentença acarreta a majoração dos honorários advocatícios, que passam a representar 15% sobre o valor da causa e da reconvenção.

Do exposto, afastada a preliminar, **nego provimento** ao recurso.

ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES
Relatora