



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000433009

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002517-03.2018.8.26.0075, da Comarca de Bertioga, em que é apelante MARCO ANTONIO ALVES, é apelado ESPÓLIO DE ISAMAR MORAES DO NASCIMENTO ALVES.

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 em parte 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 ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Bertiooga

Apelação n. 1002517-03.2018.8.26.0075

Apelante: MARCO ANTÔNIO ALVES

Apelada: ESPÓLIO DE ISAMAR MORAES DO NASCIMENTO

Voto n. 12590

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. INDENIZAÇÃO PELO USO EXCLUSIVO DO BEM. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I. Caso em Exame 1. Ação de imissão na posse com pedido de indenização por perdas e danos ajuizada, visando a declaração de extinção do condomínio e indenização pelo uso exclusivo do imóvel II. Questão em Discussão 2. (i) A questão em discussão consiste na alegação de cerceamento de defesa por indeferimento de prova testemunhal e juntada de documentos. (ii) Compensação de valores referentes ao pagamento de IPTU e benfeitorias. III. Razões de Decidir 3. O juiz pode indeferir provas consideradas protelatórias, conforme art. 330, inc. I, do CPC, e a prova documental pode ser suficiente para a formação de convicção. 4. A compensação referente ao pagamento de IPTU e benfeitorias é devida, conforme entendimento do C.STJ, devendo ser apurada em liquidação de sentença. IV. Dispositivo e Tese. 5. Recurso parcialmente provido para determinar a compensação dos valores pagos de IPTU e benfeitorias úteis com os valores devidos a título de indenização, apurados em liquidação de sentença. Tese de julgamento: 1. O cerceamento de defesa não se configura quando o juiz considera a prova documental suficiente. 2. A compensação de despesas de IPTU e benfeitorias é devida entre coproprietários. Legislação Citada: Código Civil, arts. 1.319 e 1.315. Código de Processo Civil, art. 330, inc. I; art. 85, § 2º; art. 98. Jurisprudência Citada: TJSP; Apelação Cível 1000253-07.2023.8.26.0279; Relator: Augusto Rezende; 1ª Câmara de Direito Privado; Julgamento: 21/03/2025. TJSP; Apelação Cível 1010756-34.2022.8.26.0405; Relator: Ronnie Herbert Barros Soares; 8ª Câmara de Direito Privado; Julgamento: 26/03/2025. TJSP; Apelação Cível 1006229-78.2021.8.26.0565; Relator: Moreira Viegas; 5ª Câmara de Direito Privado; Julgamento: 15/12/2011. REsp nº 983.450/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 2/2/2010

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 1162/1166, cujo relatório adoto, que julgou procedente os pedidos formulados para, nos termos da sentença: *“declarar extinto o condomínio existente entre as partes e determinar a alienação judicial do bem considerando o valor de avaliação homologado nos autos, bem como*

condenar o requerido a pagar à parte autora indenização pelo uso exclusivo do bem fixada em 50% do valor do aluguel do bem, contado a partir da citação e por se tratar de mora ex re os locativos devem sofrer atualização monetária e incidência de juros de mora de 1% ao mês desde cada vencimento. Custas e despesas processuais pela parte requerida, bem como honorários advocatícios que ora fixo em 10% sobre o valor dado à causa, ressalvada a justiça gratuita concedida ao requerido. Por conseguinte, JULGO IMPROCEDENTE a reconvenção formulada nos autos.”

Segundo o apelante-réu a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando que houve cerceamento de defesa, pois foi negada a produção de prova testemunhal requerida, de modo que, ficou o apelante obstaculizado de demonstrar os imensos períodos em que o imóvel em comento, por ele administrado, ficou vazio, sem qualquer locação, que permitisse suprir as despesas do próprio imóvel, bem como que diversas foram as obras necessárias a serem realizadas no imóvel, cuja testemunha, especialmente na condição de caseiro, desde a época em que a falecida sra. Isamar ainda era viva, ou seja, anos antes da propositura da presente lide, poderia esclarecer e trazer a lume a realidade fático-jurídica como deveria ser o objetivo dessa demanda. Afirma que o Juízo *a quo* proibiu expressamente a juntada de novos documentos nos autos pelo apelante, para fundamentar sua tese de reconvenção, a fim de provar e requerer o ressarcimento dos gastos suportados sozinho e decorrentes da manutenção do bem, ficando o apelante sem a oportunidade de produção de provas e sem que elas sejam de fato consideradas na análise do Juízo, como o direito de apresentar os comprovantes de pagamento de 2011 e outros que se encontram em aberto. No mérito, alega que o requerido mora em localidade diversa, em Santos, onde foi citado, não fazendo uso pessoal do bem, e ao contrário, administrando-o e assim, locando-o para temporada, a fim de custear a manutenção e obras necessárias do imóvel, de modo que tal pleito não pode prosperar, eis que devidamente desprovido de fundamento fático-jurídico. Requerendo, assim, que o apelante seja ressarcido pelos gastos de manutenção e débitos fiscais do imóvel (fls. 1169/1189).

Recurso tempestivo, isento de preparo por ser o apelante beneficiário da gratuidade processual e com apresentação de contrarrazões (fls. 1200/1208).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso comporta parcial provimento.

Cuida-se de ação de imissão na posse c/ pedido de indenização por perdas e danos ajuizada pelo ESPÓLIO DE ISAMAR MORAES DO NASCIMENTO, representado por ROSANE DO NASCIMENTO FIQUEIREDO em face de MARCO ANTONIO ALVES alegando, em síntese, que a inventariante é legítima herdeira dos bens deixados pela falecida, dentre eles o imóvel situado na Rua Capitão Moraes, n.º 95, Centro, nesta cidade de Bertoga e cuja posse estaria sendo exercida por terceiro. Os herdeiros diligenciaram na imobiliária

que administrava as locações, quando descobriram que os depósitos dos aluguéis eram feitos diretamente ao requerido, requerendo a imissão na posse do imóvel, bem como a condenação do requerido ao pagamento de indenização por perdas e danos até a efetiva desocupação do imóvel, *"levando-se em conta o valor de mercado atual da locação do imóvel durante fins de semana, feriados com valores diferenciados, que corresponde a R\$ 4.000,00 por semana e em média R\$ 3.000,00 de aluguel mensal para o restante do mês, ou 0,7% do valor do imóvel"*.

A respeito do cerceamento de defesa, ante a ausência de prova oral ou juntada de novos documentos, o juiz possui a prerrogativa de indeferir a produção de provas que entender protelatórias, ou seja, que na realidade apenas prejudicam a celeridade do processo e que não tragam nenhum benefício concreto para o desfecho da lide. O juízo, que é destinatário da prova, deve considerar todos os elementos dos autos para formação de sua convicção, cabendo a este ponderar a valoração e a utilidade de cada prova.

Neste sentido, entende o Colendo Superior Tribunal de Justiça:

"A tutela jurisdicional deve ser prestada de modo a conter todos os elementos que possibilitem a compreensão da controvérsia, bem como as razões determinantes de decisão, como limites ao livre convencimento do Juiz, que deve formá-lo com base em qualquer dos meios de prova admitidos em direito material, hipótese em que não há que se falar cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado da lide, e que o magistrado tem o poder-dever de julgar antecipadamente a lide, desprezando a realização de audiência para a produção de prova testemunhal, ao constatar que o acervo documental acostado aos autos possui suficiente força para nortear e instruir seu entendimento." (REsp nº 102303/PE, Relator: Ministro Vicente Leal).

Formado o convencimento do magistrado pelos elementos já insertos nos autos, deve afastar a necessidade de produção de outras provas a fim de seguir com o processo e prolação de ulterior sentença.

Além disso, eventuais questões que poderiam ser dirimidas por testemunhas, como as obras realizadas no imóvel, também poderiam ser comprovadas documentalmente, e ainda, eventual prova documental que seja pertinente à partilha e compensação pode ser comprovada em liquidação de sentença.

Deste modo, os elementos necessários para o desfecho da demanda encontram-se presentes, tornando-se desnecessárias as demais provas requeridas, nos termos do art. 330, inc. I, do Código de Processo Civil.

Logo, rejeita-se a preliminar arguida.

Verifica-se dos autos que o espólio herdou, em razão do óbito de sua genitora, o imóvel descrito a fls. 13/16, o qual vem sendo ocupado e administrado apenas pelo coproprietário e ex-marido da genitora da autora, motivo pelo qual o espólio de Isamar ingressou com a presente ação buscando indenização pelo uso exclusivo do imóvel.

Deste modo, o espólio tem direito de exigir

compensação pela parte do imóvel que lhe pertence, ou seja, 50% sobre o imóvel a que têm direito e não estão fazendo uso, enquanto o recorrente faz uso exclusivo do bem.

Ademais, a indenização lhe é devida, independentemente do fato do apelante residir ou não no imóvel.

Assim, a r. decisão não merece reparos nesta parte.

Contudo, no que diz respeito à compensação referente ao pagamento do IPTU e benfeitorias assiste razão ao recorrente, pois tais valores são devidos pelos proprietários do imóvel, sendo obrigação de todos contribuírem com seu pagamento.

É o entendimento do C.STJ.:

“Direito civil. Família. Recurso especial. Ação de cobrança de indenização entre ex-cônjuges, em decorrência do uso exclusivo de imóvel ainda não partilhado. Estado de condomínio. Indenização correspondente a metade do valor da renda de estimado aluguel, diante da fruição exclusiva do bem comum por um dos condôminos. Concorrência de ambos os condôminos nas despesas de conservação da coisa e nos ônus a que estiver sujeita. Possível dedução. Arts. 1.319 e 1.315 do CC/02.- Com a separação do casal cessa a comunhão de bens, de modo que, embora ainda não operada a partilha do patrimônio comum do casal, é facultado a um dos excônjuges exigir do outro, que estiver na posse e uso exclusivos de determinado imóvel, a título de indenização, parcela correspondente à metade da renda de um presumido aluguel, devida a partir da citação.- Enquanto não dividido o imóvel, a propriedade do casal sobre o bem remanesce, sob as regras que regem o instituto do condomínio, notadamente aquela que estabelece que cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa, nos termos do art. 1.319 do CC/02. Assim, se apenas um dos condôminos reside no imóvel, abre-se a via da indenização àquele que se encontra privado da fruição da coisa. - Subsiste, em igual medida, a obrigação de ambos os condôminos, na proporção de cada parte, de concorrer para as despesas inerentes à manutenção da coisa, o que engloba os gastos resultantes da necessária regularização do imóvel junto aos órgãos competentes, dos impostos, taxas e encargos que porventura onerem o bem, além, é claro, da obrigação de promover a sua venda, para que se ultime a partilha, nos termos em que formulado o acordo entre as partes. Inteligência do art. 1.315 do CC/02. Recurso especial parcialmente provido”. (REsp n. 983.450/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 2/2/2010, DJe de 10/2/2010 g.n.)

Tendo o requerido-reconvinte comprovado despesas que são inerentes do imóvel, como débitos de impostos, IPTU (fl. 214) e benfeitorias (fl. 224), é de rigor que estas verbas sejam rateadas pelos coproprietários.

Os valores devem ser apreciados em liquidação de sentença, pelo período em que devidos os aluguéis. Ressalta-se que os valores arcados exclusivamente pelo apelante em período anterior, exigem ação própria em face do espólio, que responde nos limites da herança.

Nesse sentido, o entendimento desta Câmara:

“EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E ARBITRAMENTO DE ALUGUERES. ACESSÕES NO TERRENO CUSTEADAS POR ALGUNS CONDÔMINOS. NECESSIDADE DE COMPENSAÇÃO SOB PENA DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. MATÉRIA DE FATO E DE DIREITO CONTROVERTIDA SUFICIENTEMENTE DECIDIDA. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL E DAS CONSTRUÇÕES A SER REALIZADA NA FASE DE CUMPRIMENTO. GRATUIDADE EM FAVOR DO RÉU MANTIDA. 1. Ação de extinção de condomínio e arbitramento de alugueres envolvendo terreno com duas casas 2. A sentença declarou a extinção do condomínio por meio de alienação em hasta pública e condenou o réu a pagar aluguéis proporcionais à sua quota-parte, admitida a compensação pelas construções erigidas individualmente por alguns dos coproprietários 3. A indenização pelas acessões é devida, sob pena de enriquecimento sem causa 4. É possível avaliar o imóvel e as construções na fase de cumprimento, uma vez já reconhecido o direito na sentença, quando suficientemente decidida a matéria controvertida 5. Faz jus o réu à gratuidade, conforme as condições declaradas, não podendo sua renda ser único critério para a concessão do benefício 6. Sentença mantida 7. Recursos desprovidos.” (TJSP; Apelação Cível 1000253-07.2023.8.26.0279; Relator (a): Augusto Rezende; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itararé - 1ª Vara; Data do Julgamento: 21/03/2025; Data de Registro: 21/03/2025).

E desta Corte:

“APELAÇÃO – ARBITRAMENTO DE ALUGUEL – INCONFORMISMO DOS RÉUS – CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADO – AUTORES REQUERERAM INDENIZAÇÃO PELO USO EXCLUSIVO DOS BENS IMÓVEIS DOS QUAIS DETÊM A METADE DA PROPRIEDADE – SENTENÇA QUE DETERMINOU O PAGAMENTO DE ALUGUÉIS EM DECORRÊNCIA DO USO EXCLUSIVO DOS BENS PELOS RÉUS – INDENIZAÇÃO DEVIDA – DESPESAS INERENTES AOS IMPOSTOS DEVEM SER SUPOSTADAS POR TODOS OS CONDÔMINOS – PRECEDENTES DO C.STJ – SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA – RECURSO DA CORRÉ PARCIALMENTE PROVIDO PARA RECONHECER QUE DEVE SER REALIZADA A COMPENSAÇÃO DOS VALORES DEVIDOS COM OS VALORES PAGOS DE IPTU E RECURSO DO CORRÉU NÃO CONHECIDO POR SER INTEMPESTIVO”. (TJSP; Apelação Cível 1010756-34.2022.8.26.0405; Relator (a): Ronnie Herbert Barros Soares; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/03/2025; Data de Registro: 27/03/2025); e

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. RECURSO DO AUTOR DESPROVIDO. RECURSO DA RÉ PREJUDICADO. I. Caso em Exame. 1. Ação de arbitramento de aluguéis julgada procedente, condenando a ré ao pagamento de R\$1.230,00 mensais até a venda ou desocupação do imóvel, e o autor ao pagamento de R\$24.000,00 por benfeitorias úteis, com compensação autorizada. Apelações interpostas por ambas as partes. II. Questão em Discussão. 2. (i) A questão em discussão consiste na legitimidade ativa do autor para pleitear aluguéis antes da partilha do inventário. (ii) A condenação do autor ao pagamento por benfeitorias úteis realizadas pela ré. III. Razões de Decidir. 3. O inventário dos bens ainda está em curso, impossibilitando a divisão do imóvel e a pretensão do autor, conforme o princípio da indivisibilidade do monte hereditário até a partilha. 4. O laudo pericial confirmou a utilidade das benfeitorias realizadas pela ré, justificando a

indenização conforme o art. 1219 do Código Civil. IV. Dispositivo e Tese. 5. Recurso do autor improvido; recurso da ré prejudicado. Tese de julgamento: 1. A indivisibilidade do monte hereditário impede a pretensão de aluguéis antes da partilha. 2. Benfeitorias úteis devem ser indenizadas ao possuidor de boa-fé. Legislação Citada: Código Civil, art. 1.791, parágrafo único; art. 1219. Código de Processo Civil, art. 485, inciso VI. Jurisprudência Citada: TJSP, AC 9065978-53.2009.8.26.0000, Rel. Egidio Giacoia, j. 26.03.2013. TJSP, AC 0011208-48.2012.8.26.0361, Rel. Flavio Abramovici, j. 26.02.2013. TJSP, AC 0350966-79.2009.8.26.0000, Rel. José Joaquim dos Santos, j. 29.01.2013". (TJSP; Apelação Cível 1006229-78.2021.8.26.0565; Relator (a): Moreira Viegas; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Caetano do Sul - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/12/2011; Data de Registro: 19/03/2025 g.n.).

Já quanto ao consumo de água e luz estes são devidos pelo ocupante do imóvel, ou seja, aquele que detém a posse do bem.

Diante do exposto, de rigor, o parcial provimento do recurso, afastando-se a condenação do recorrente no pagamento das verbas de sucumbência impostas à reconvenção, invertendo-se o ônus da sucumbência, ficando a parte autora condenada no pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios da parte adversa que fixo em 10% sobre o valor dado à reconvenção, ressalvada a justiça gratuita concedida.

Posto isso, **dou parcial provimento** ao recurso, para dar parcial procedência à reconvenção e determinar a compensação dos valores comprovadamente pagos de IPTU e benfeitorias úteis com os valores devidos a título de indenização, os quais deverão ser apurados em liquidação de sentença, mantidos os demais termos da sentença.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora