



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000437733

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1089499-35.2024.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MARIA DE LOURDES SEVERO DE OLIVEIRA CASTRO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado OSVALDO DE CASTRO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), THEODURETO CAMARGO E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

SILVÉRIO DA SILVA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 40967

APELAÇÃO Nº.: 1089499-35.2024.8.26.0002

COMARCA: FORO REGIONAL DE SANTO AMARO

APTE: MARIA DE LOURDES SEVERO DE OLIVEIRA CASTRO.

APDO: OSVALDO DE CASTRO

JUIZ DE 1º GRAU: DR. SERGIO LUDOVICO MARTINS

FMS

Apelação cível. Extinção de condomínio. Sentença de parcial procedência. Inconformismo. Não acolhimento. 1. Cerceamento de defesa. Afastamento. Suficiência da documentação carreada aos autos. 2. Usucapião familiar. Não reconhecimento. Acordo de partilha realizado em ação de divórcio que reconheceu a comunhão de direitos sobre o bem. Condomínio entre as partes. Ocorrência da coisa julgada. Princípio da proibição do nemo potest venire contra factum. Ainda, não restou configurado o uso do imóvel comum em benefício exclusivo do cônjuge, haja vista que era utilizado também como moradia da prole comum. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto pela requerida Maria de Lourdes Severo de Oliveira Castro em face da r. sentença de fls. 144/150 cujo relatório se adota, que, em ação de extinção de condomínio, julgou parcialmente procedente a pretensão inicial para reconhecer o direito a extinção de condomínio sobre os direitos do imóvel, com rechaço do arbitramento de aluguéis.

Apela, com argumentos preliminares de cerceamento de defesa e afronta ao princípio da não surpresa ante o julgamento antecipado da lide. Alega que a oitiva testemunhal poderia comprovar o efetivo abandono do lar pelo apelado anteriormente a decretação do divórcio. Aduz que no decorrer do lapso temporal para se manifestar sobre a réplica, sobreveio a r. sentença. Defende a possibilidade de

usucapião sobre o bem, realçando que exerceu a posse exclusiva do bem por mais de dois anos, devendo prevalecer a usucapião em face do acordo de partilha. Ao cabo, requer seja reconhecida a nulidade da r. sentença. No mérito, requer seja reconhecida a exceção de usucapião familiar e a consequente improcedência da ação (fls. 295/303).

Contrarrazões apresentadas às fls. 166/176.

É o relatório.

Trata-se de ação de extinção de condomínio movida por Osvaldo de Castro em face de Maria de Lourdes Severo de Oliveira sobre o imóvel localizado na Rua Maria Angélica de Lima, nº 24, Recanto Campo Belo, Cep.: 04880-155, São Paulo/SP.

A r. sentença julgou parcialmente procedente a pretensão inicial para reconhecer o direito a extinção de condomínio sobre os direitos do imóvel, com rechaço do arbitramento de alugueis.

Apela a requerida, com argumento preliminares de cerceamento de defesa, e insiste na tese de cabimento da exceção de usucapião familiar.

Inicialmente, não há de se falar em cerceamento de defesa diante da suficiência da prova documental presente nos autos.

O fato de estar correndo o prazo para manifestação dos documentos juntados em réplica quando da prolação da sentença, não causou prejuízo à requerida. Os documentos juntados eram, na maior parte, comuns às partes, além de a ora recorrente não ter demonstrado o efetivo prejuízo ante a ausência de manifestação acerca deles.

Quanto ao mérito, o recurso igualmente não merece provimento.

No caso, descabida a pretensão de reconhecimento de

usucapião familiar sobre o imóvel, haja vista que já realizada a partilha em ação de divórcio, oportunidade em que restou reconhecida a existência de comunhão de direitos sobre o bem, em atenção ao princípio da proibição do *nemo potest venire contra factum* e sob pena de afronta à *res judicata*.

Como bem decidido, “tendo o ex-cônjuge realizado acordo de partilha de bem em ação de divórcio, de forma livre e consciente, não se revela adequado que venha a juízo alegar a propriedade sobre a integralidade do bem, pela ocorrência da usucapião em período anterior, sob clara violação da coisa julgada ocorrida na ação de divórcio que reconheceu a comunhão de direitos sobre o bem.” (fls. 146).

Igualmente, inviável o reconhecimento da exceção da usucapião especial com relação ao período posterior a decretação do divórcio, tendo em conta o reconhecimento do condomínio entre as partes e a permanência no imóvel por ato de mera tolerância.

Ainda que assim não fosse, não restou configurado o uso do imóvel comum em benefício exclusivo do cônjuge, haja vista que era utilizado também como moradia da prole comum.

Assim, era mesmo de rigor o reconhecimento do direito a extinção do condomínio sobre os direitos do imóvel.

Ante o exposto, **nego provimento ao recurso.**

Em razão da sucumbência da requerida em sede recursal, majoro os honorários do advogado do autor para 12% sobre o valor atribuído à causa.

SILVÉRIO DA SILVA
RELATOR