



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000440557

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001424-02.2022.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que é apelante/apelado MANUEL PEREIRA DA SILVA, são apelados/apelantes JANAINA DOS SANTOS SILVA, MARGARETE CORTEIRO BUENO e FRANCISCO ANTONIO BUENO (ESPÓLIO).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos, na parte conhecida.v.u.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), J.L. MÔNACO DA SILVA E JAMES SIANO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO nº 1001424-02.2022.8.26.0451

Ação : Extinção de Condomínio c.c. Cobrança de Aluguéis
Apelantes/Apelados: MANUEL PEREIRA DA SILVA e
ESPÓLIO DE FRANCISCO ANTONIO BUENO e OUTROS

VOTO Nº 51984

APELAÇÃO – AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO
C.C. COBRANÇA DE ALUGUEL – FUNDAMENTOS DA
SENTENÇA QUE DÃO SUSTENTAÇÃO ÀS RAZÕES DE
DECIDIR – APLICAÇÃO DO ARTIGO 252 DO
REGIMENTO INTERNO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE
SÃO PAULO – PRECEDENTES DO EGRÉGIO SUPERIOR
TRIBUNAL DE JUSTIÇA – RECURSOS NÃO PROVIDOS,
NA PARTE CONHECIDA.

Vistos.

Trata-se de ação de extinção de condomínio c.c. cobrança de aluguéis, que a respeitável sentença de fls. 364/366 julgou parcialmente procedente a pretensão para declarar extinto o condomínio, com determinação de alienação em hasta pública e posterior rateio do valor auferido com a venda entre os litigantes. A r. sentença também condenou a ré Janaína ao pagamento do valor de R\$ 210,00 mensais ao autor, a título de aluguéis corrigidos anualmente devidos a partir da citação e incidindo sobre as parcelas vencidas e não pagas correção monetária e juros de mora. Por fim, diante da sucumbência quase integral por parte dos réus, a sentença os condenou ao pagamento das custas

processuais e honorários advocatícios fixados, por equidade, em R\$ 1.000,00, suspensa a exigibilidade em razão da gratuidade de justiça antes deferida.

Inconformadas, ambas as partes apelaram.

O autor, em suas razões, pondera, em síntese, que houve cerceamento de defesa, na medida em que não foram produzidas as provas de forma adequada. Esclarece que houve erro material no momento em dividir os aluguéis porque o imóvel pertence 50% para cada cônjuge e não deve ser dividido em quatro partes. Assevera que no processo de divórcio litigioso, ficou reconhecida a proporção de 50% do imóvel para cada cônjuge. Aduz que na ação de obrigação de fazer com posterior outorga de escritura, ficou definido que o terreno ficaria dividido em 25% para cada parte. Insiste que os aluguéis do imóvel do apelante pertencem 50% para o autor e 50% para sua ex-mulher. Insiste que o valor do aluguel deve ser R\$ 840,00, sendo que a cota parte do apelante deve ser de R\$ 420,00 (50%). Requer seja dado provimento ao recurso, modificando-se a decisão combatida.

Os réus também apelaram, asseverando, em síntese, que o imóvel foi adquirido em conjunto pelos até então casais Margarete e Francisco, Manuel e Janaína, sendo atribuído 50% a cada casal. Defendem que, nos autos da ação de divórcio, ficou

determinado que deveria ser feita a divisão por igual entre os cônjuges, portanto dos 50% que pertenciam ao casal, restou 25% à Janaína e 25% à Manuel. Afirmam que os direitos do recorrido sobre o imóvel foram penhorados nos autos do processo nº 0009293-67.2021.8.26.0451 e, atualmente, também há outro pedido de penhora dos direitos nos autos do processo nº 0005139-35.2023.8.26.0451 em razão de falta de pagamento correto das pensões alimentícias. Esclarecem que o recorrido sequer à época do ajuizamento da demanda possuía legitimidade ativa para pleitear alugueres porque o imóvel não lhe pertencia, mas sim ao Banco para o qual estava alienado fiduciariamente e, quando finalmente foi baixado o gravame, houve também a penhora dessa cota parte de direitos em razão das inadimplências do autor. Argumentam que conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça, não são devidos aluguéis de ex-cônjuge quando este reside no imóvel junto do filho menor do casal, exatamente como no caso em questão, no qual reside a filha menor Laryssa. Requerem seja dado provimento ao recurso, julgando totalmente improcedente a demanda.

Os recursos foram recebidos e respondidos (fls. 402/412 e 413/416).

É o relatório. Passo a decidir.

Afasto a preliminar de cerceamento de defesa invocada pelo autor.

Ora, o processo foi devidamente instruído, ouvidas as partes em contraditório e ampla defesa, sendo que o fato da prova pericial e a prova colacionada ao processo não favorecer ao autor não significa que ocorreu cerceamento de defesa.

Fica afastada, portanto, a preliminar invocada pelo demandante.

De início, o presente julgador esclarece que, a despeito de sua opinião pessoal, o presente feito está sendo examinado à luz das exigências deste Tribunal objetivando implementar medidas para acelerar a apreciação das demandas a ele submetidas, com vistas ao cumprimento da exigência constitucional de dar ao processo uma duração não mais do que razoável, em obediência ao disposto no art. 5º, inciso LXXVIII, da Constituição Federal de 1988 (Emenda Constitucional nº 45 de 08.12.2004).

Feitas tais observações, em que pese a irresignação, os recursos não merecem acolhimento.

Isso porque, de acordo com o que consta da r. sentença

de fls. 364/366:

“(…)Os documentos anexados à inicial provam que o autor foi casado com a ré JANAÍNA e que na ação de divórcio que tramitou perante a 1ª Vara de Família e Sucessões desta Comarca de Piracicaba foi reconhecido que o imóvel descrito na matrícula nº 29.647 do 1ª CRI local foi adquirido em comunhão de esforços entre ambos e também com os réus FRANCISCO e MARGARETE. Dessa forma, sem delongas, reconheceu-se, tal como admitem as partes, que o autor é detentor de 25% dos direitos relativos ao bem, pertencendo o restante a JANAÍNA (25%) e FRANCISCO e MARGARETE (50%). Prosseguindo, a decisão de fls. 134/135, mantida na íntegra pelo E. TJ/SP (fls.308/313), já estipulou a possibilidade de extinção de condomínio do imóvel em questão, independentemente de existir contrato de financiamento em aberto, “pois a futura alienação judicial subrogaria o pretense arrematante nos direitos do devedor fiduciante”. Dessa forma, considerando a indivisibilidade do bem e a ausência de interesse de qualquer dos envolvidos na aquisição das cotas dos demais, impõe-se o acolhimento do pedido de extinção, com a consequente alienação dos direitos do imóvel em hasta pública e divisão do valor potencialmente auferido com a arrematação entre os envolvidos, respeitando o percentual cabível a cada um deles. Prosseguindo, restou incontroverso, nos termos da decisão de fls. 134/135, que o imóvel vem sendo usado com exclusividade pela ré JANAÍNA, de sorte que, como a partilha já foi concluída, faz o autor jus à percepção de aluguéis. Quanto ao valor, acolho na íntegra o laudo pericial, que estimou o aluguel do imóvel em R\$ 840,00. Assim, tendo em vista o percentual do autor (25%), JANAÍNA deverá lhe pagar R\$ 210,00 mensais, devidos a partir da citação nesta demanda. O valor do aluguel deverá ser corrigido anualmente a partir de fevereiro/2022 (fl.255) pela tabela prática do TJ/SP. Os valores em atrasado também sofrerão correção monetária pela mesma tabela, além de juros de mora de 1% ao mês, ambos devidos a partir de cada vencimento. Para que não se alegue omissão, destaco que os aluguéis são devidos exclusivamente por JANAÍNA, já que os demais réus, segundo apurado, não ocupam nem ocuparam

o imóvel”.

Ora, diante de tais considerações, fica evidente o acerto no qual incorreu o Juízo *a quo*, eis que nos autos da ação de divórcio que tramitou sob o nº 1010043-57.2018.8.26.0451, ficou estabelecido que a participação do casal no imóvel objeto de litígio na presente demanda seria partilhada na proporção de 50% entre o casal, ou seja, o casal não possuía a totalidade do bem.

O laudo pericial considerou o imóvel matriculado em área maior, e a sentença delineou a proporção de cada um dos ex-consortes em relação à parte do terreno ocupado pelo imóvel objeto de discussão na presente ação.

Em outras palavras, o expert fixou um valor de aluguel em relação à totalidade do imóvel matriculado sob o nº 29.647, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba (fls. 173), sendo que o autor apelante, em nenhum momento impugnou o laudo apresentado pelo perito (fls. 294).

Não ocorreu nenhum erro material na sentença que considerou o valor locatício do bem imóvel como um todo, pertencendo ao autor a proporção somente de 25% dos direitos relativos ao bem.

A insurgência dos réus, da mesma forma, não merece

ser acolhida.

A penhora de direitos em outras demandas deve ser discutida no bojo das respectivas ações.

A questão da ilegitimidade ativa da parte demandante já foi objeto de apreciação no julgamento do Agravo de Instrumento nº 2269104-95.2022.8.26.0000 e está acobertada pelo manto da preclusão.

Já a discussão acerca da impossibilidade de cobrança de aluguel quando o imóvel é ocupado pela ex-mulher e pela filha menor é argumento novo que não merece ser conhecido porque não foi levantado em contestação e representa nítida inovação em etapa recursal.

Eis então a *ratio decidendi* que, somadas às razões expostas pelo juízo de primeiro grau, justificam perfeitamente a solução ora adotada, de modo a satisfazer as condições do artigo 93, inciso IX de nossa Carta Constitucional.

Em outros termos, está demonstrado que os fundamentos externados pelo juízo de primeiro grau se prestam perfeitamente a dar embasamento para rejeitar o inconformismo destes recursos e que, em virtude de sua clareza e rigor, são aqui

adotados como razões de decidir.

É o que dispõe o artigo 252, do Regimento Interno deste Tribunal, com a redação que lhe foi dada pelo Assento Regimental nº 562/2017 (DJe de 30.03.17, publicado em 31.03.17):

“Art. 252. Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento”.

Com efeito, a aplicação o dispositivo regimental acima transcrito tem sido prestigiada pela unanimidade das Câmaras deste Tribunal de Justiça, mormente por sua primeira seção, a saber: TJSP, Apelação Cível nº 0004870-33.2017.8.26.0248, Relator Rui Cascaldi, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 09/06/2020 v.u.; TJSP, Apelação Cível nº 1000090-02.2018.8.26.0441, , Relator Alvaro Passos, 2ª Câmara de Direito Privado, j. 18/08/2020 v.u.; TJSP, Apelação Cível nº 1002471-46.2013.8.26.0606, Relatora Maria do Carmo Honorio, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 07/07/2020 v.u.; TJSP, Apelação Cível nº 1047352-43.2014.8.26.0002, Relator Fábio Quadros, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 21/08/2020 v.u.; TJSP, Apelação

Cível nº 1033861-06.2019.8.26.0224, Relator A. C. Mathias Coltro, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 17/08/2020 v.u.; TJSP, Apelação Cível nº 1005845-27.2014.8.26.0609, Relator Dimitrios Zarvos Varellis, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 12/12/2019 v.u.; TJSP, Apelação Cível nº 0087385-16.2019.8.26.0100, Relator Miguel Brandi, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 07/08/2020 v.u.; TJSP, Apelação Cível nº 1090098-78.2018.8.26.0100, Relator Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 12/08/2020 v.u.; TJSP; Apelação Cível nº 0014785-49.2018.8.26.0482, Relator Piva Rodrigues, 9ª Câmara de Direito Privado, j. 18/08/2020 v.u.; TJSP; Apelação Cível nº 1004068-29.2019.8.26.0642, Relator Jair de Souza, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 22/08/2020 v.u.

Por conseguinte, essa “... *técnica de decidir é louvável quando o juiz do segundo grau nada tem a acrescentar à decisão do juiz a quo, repetindo-a, consequentemente, com outras palavras e citando mais um ou outro acórdão. Nos tempos atuais, em que o número de processos é assustador, não tem lógica, nem é compreensível, que o juiz ad quem assim proceda. A motivação per relationem, desse modo, impõe-se não só nos Juizados Especiais, como nos Juízos Comuns*”. (TOURINHO NETO, Fernando da Costa, FIGUEIRA JÚNIOR, Joel Dias. Juizados

Especiais Cíveis e Criminais: comentários à Lei 9.099/1995. 5ª ed., São Paulo: ed. Revista dos Tribunais, 2007, p. 651).

Da mesma forma, o Superior Tribunal de Justiça vem incentivando as cortes estaduais e federais à aplicarem, na resolução dos conflitos de interesses a elas submetidos, dispositivos legais e regimentais similares ao ora invocado, ratificando decisões que encontrem, no julgado censurado, apoio para fundamentar suas próprias decisões, mas desde que fique devidamente explicitado no que consistiria o acerto da decisão:

“... é predominante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça em reconhecer a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-o no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum.” (STJ - AgRg no REsp 1339998/RS – 4ª Turma - Ministro RAUL ARAÚJO – j. 15.05.14 - DJe 16.06.14)

Por fim, esclareço que todos os outros argumentos invocados pelas partes não são suficientes para, por si só, influenciarem meu convencimento, razão pela qual deixo de examiná-los. A propósito, Rocco diz não ser *“... necessário que o juiz se pronuncie expressamente sobre todas as demandas das partes quando, do conjunto da sentença, resulte bastante claro que tenha examinado e decidido o ponto sobre o qual guarda*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

silêncio; nestes casos o pensamento do juiz está indiretamente manifestado, mas está manifestado” (ROCCO, ALFREDO, La sentencia civil. Buenos Aires. Ed. El Foro, 2003, p. 175).

Majoro a verba honorária para R\$ 1.850,00, com fundamento no disposto no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, observada a gratuidade de justiça concedida.

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** aos recursos, na parte conhecida, nos termos acima alinhavados.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES

Relator