



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000443030

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1063271-28.2021.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ADENIR TEREZINHA REFUNDINI DE ALMEIDA (JUSTIÇA GRATUITA) e RENATO QUEIROZ DE ALMEIDA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados ANA DEYSE REFUNDINI SANTANA, ANA DENYSE REFUNDINI, SUELI CONCEIÇÃO REFUNDINI, DYEGO AUGUSTO REFUNDINI, ANA DELY REFUNDINI e VALDECIR TADEU REFUNDINI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1063271-28.2021.8.26.0002

Apelantes: Adenir Terezinha Refundini de Almeida e Renato Queiroz de Almeida

Apelados: Ana Deyse Refundini Santana, ANA DENYSE REFUNDINI, Sueli Conceição Refundini, Dyego Augusto Refundini, Ana Dely Refundini e Valdecir Tadeu Refundini

MM. Juiz de Direito: Fábio Henrique Prado de Toledo

Comarca de São Paulo - Foro Regional de Santo Amaro - 14ª Vara Cível

Voto nº 5959

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO POR ALIENAÇÃO JUDICIAL C.C COBRANÇA DE ALUGUÉIS.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta pelos Requeridos contra a r. sentença que julgou procedente a ação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Irresignações dos Apelantes, ora ocupantes, exclusivamente debatendo a questão das benfeitorias realizadas no imóvel.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. É possível a extinção do condomínio por meio de alienação judicial de bem imóvel comum que não comporta divisão cômoda, nos termos do art. 1.322 do Código Civil. 4. Hipótese em que restou incontroversa a copropriedade debatida advinda de inventário, ao passo que não se insurgiram os Requeridos contra a questão relativa à extinção do condomínio, à alienação do bem, e ao pagamento dos aluguéis. 5. Debate restrito às benfeitorias realizadas no imóvel, as quais, em oposição ao que apontado na perícia, os Réus entendem serem necessárias e/ou úteis, valorizando o imóvel e sendo de rigor a indenização por elas pretendidas (reformas nos pisos internos e no banheiro). 6. Inteligência do art. 1.219, do Código Civil. 7. O simples exercício da lógica permite chegar à conclusão de que as reformas nos pisos internos e no banheiro (benfeitorias úteis) realizadas serão aproveitadas pelos Autores coproprietários na alienação do bem, justificando a procedência do pedido compensatório. 8. Considerando-se que os próprios Autores pretendem a alienação do bem imóvel objeto dos autos, é nítido que este terá valor de mercado maior em caso de boa conservação, manutenção e reformas úteis como as realizadas pelos coproprietários ocupantes



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de boa-fé.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. SENTENÇA REFORMADA – RECURSO PROVIDO.

Tese de Julgamento: “O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levantá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis”.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de e-fls. 405/409 que julgou procedente Ação de Extinção de Condomínio por Alienação Judicial c.c Cobrança de Aluguéis ajuizada por Dyego Augusto Refundini e outros, ora Apelados, contra Adenir Terezinha Refundini de Almeida e Renato Queiroz de Almeida, ora Apelantes, nos seguintes termos:

“Ante o exposto, julgo procedente o pedido contido inicial. Faço-o para:

(1) decretar a extinção do condomínio sobre o imóvel descrito na inicial e sua alienação judicial nos termos do artigo 730 do CPC, com venda do bem a ser realizada na fase de cumprimento de sentença, sendo garantido o direito de adjudicação pelo demandado (artigo 880 do CPC);

(2) condenar os requeridos no pagamento mensal de alugueres no montante mensal de R\$2.890,00, a partir da citação, valor esse que deverá ser descontado do valor das benfeitorias às quais são devidas dos requerentes aos requeridos, no importe de R\$1.452,20, o qual será corrigido monetariamente pelo INPC, utilizado na Tabela de Cálculos do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, contados da data do laudo até o início da vigência da Lei Federal n.14.905, de 28 de junho de 2024 e, a partir de então, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado e divulgado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), nos termos da nova redação dada pela aludida Lei ao parágrafo único do artigo



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

389 do Código Civil, acrescido de juros de mora pela Selic, contados da citação, para as prestações que venceram antes disso e, desde os respectivos vencimentos, para as que ocorreram no curso da lide.

Condeno, ainda, a parte requerida a arcar com as custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios da outra parte que, nos termos do art. 85, § 2º do Código de Processo Civil, fixo em 15% (quinze por cento) da condenação.

Considerando que a parte sucumbente é beneficiária da gratuidade da justiça, a efetiva cobrança das verbas de sucumbência que lhe foram impostas depende do implemento da condição suspensiva prevista no § 3º do artigo 98 do Código de Processo Civil” (grifos nossos).

Em suas razões de apelação (e-fls. 414/422), insurgem-se os Requeridos, sustentando, no mérito, a necessidade de indenização pelas benfeitorias realizadas, salientando o que entendem ser a correta categorização das benfeitorias constatadas, em oposição ao que apontado pelo perito judicial. Afirmam que as reformas constatadas no laudo (e-fls. 377), sobretudo no tocante à reforma dos pisos e no banheiro (pintura), por óbvio tornaram o bem mais eficiente, mais confortável, se inclinando para a categorização de benfeitorias úteis, e não voluptuárias como indicado na sentença, tendo em vista que os Apelados se aproveitarão da valorização do imóvel comum. Pontua a impossibilidade de levantamento das benfeitorias voluptuárias, ao passo que o Juízo não está subordinado ao que foi catalogado equivocadamente no laudo. Requer, ao final, o provimento ao recurso nos termos expostos.

Contrarrazões dos Apelados (e-fls. 426/434)
pelo não provimento ao recurso. Não houve oposição ao julgamento virtual.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O recurso preencheu regularmente os pressupostos de admissibilidade, estando ele em condições de julgamento.

É o relatório, adotado, quanto ao restante, o da sentença apelada.

Fundamento e decido.

Cuida-se de ação em que os Autores alegaram, em síntese, serem coproprietários do imóvel adquirido por herança (50% destinado à divisão entre os herdeiros e 50% à viúva meeira), mas que os Requeridos dele usufruem exclusivamente, sem que haja contraprestação, ainda que notificados acerca da proposta de compra do mesmo. Pretenderam a tutela de urgência para que seja extinto o condomínio, desocupado o imóvel e, em seguida, alienado, com o pagamento dos aluguéis desde a sentença de inventário (09/06/2021).

Citados, os Requeridos alegam que o termo inicial para o pagamento dos aluguéis é a data da citação, e que foram realizadas benfeitorias no imóvel, no valor mínimo de R\$ 9.396,40, as quais devem ser apuradas. Pretenderam a designação de perícia técnica para estabelecimento dos aluguéis e benfeitorias.

Foi produzido laudo pericial, manifestando-se as partes, com posteriores esclarecimentos.

Sobreveio a r. sentença julgando procedente a ação.

Sabidamente, é possível a extinção do condomínio por meio de alienação judicial de bem comum que não comporta divisão cômoda, nos termos do art. 1.322 do Código Civil.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Com efeito, restou incontroverso nos autos a copropriedade debatida advinda de inventário, ao passo que não se insurgiram os Requeridos contra a questão relativa à extinção do condomínio, à alienação do bem, e ao pagamento dos aluguéis, cingindo-se a presente controvérsia tão somente ao debate relativo às benfeitorias realizadas no imóvel, as quais, em oposição ao que apontado na perícia, os Réus entendem serem necessárias e/ou úteis, valorizando o imóvel e sendo de rigor a indenização por elas pretendidas.

Neste sentido, consoante apontado pelo perito nas e-fls. 377, foram constatadas as seguintes benfeitorias:

Pisos Internos (R\$ 3.887,40 – Voluptuária);

Pisos Externos (R\$ 1.235,98 – Necessárias);

Esquadrias (R\$ 216,22 – Necessárias);

Banheiro (R\$ 569,00 – Voluptuária);

Total: R\$ 5.908,60, sendo R\$ 1.452,20 Necessárias e R\$ 4.456,40 Voluptuárias.

Notoriamente, *“O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis”* (art. 1.219, CC).

Neste sentido, respeitado o entendimento do Juízo Singular e os apontamentos do D. Perito, razão assiste aos Apelantes.

Com efeito, pelas fotos apontadas nas e-fls. 373 (item 3.1 Pisos Internos), e e-fls. 376 (item 3.4 Banheiro), é nítido que as reformas realizadas nos pisos internos, e na pintura do banheiro, se caracterizam



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

como benfeitorias úteis, tendo em vista que, ainda que não sejam indispensáveis para a conservação do bem, por óbvio aumentaram o valor e a utilidade do imóvel guerreado.

É simples a análise e a constatação a respeito de tal questão no caso concreto.

Partindo do fato de que os Autores pretendem a alienação do bem imóvel objeto dos autos, é nítido que este possuirá um valor de mercado maior em caso de boa conservação, manutenção e reformas úteis como as realizadas pelos Ocupantes de boa-fé.

Destarte, pela simples análise das fotos (antes e depois das reformas), é notório que as reformas (benfeitorias) realizadas serão aproveitadas pelos Autores coproprietários na alienação do bem, justificando a procedência do pedido indenizatório.

Ora, reconhecer que as reformas seriam benfeitorias voluptuárias iria de encontro aos interesses dos próprios Autores, tendo em vista que, com o levantamento destas (desfazimento das obras nos pisos internos ou da reforma no banheiro), não só o bem perderia valor, como também as partes seriam obrigadas a dispendar mais valores para proceder com nova reforma buscando a alienação do imóvel.

O simples exercício da lógica e da análise em relação à questão permite alcançar esta conclusão.

Assim, **REFORMO** em parte a r. sentença para **DETERMINAR** que, no tocante ao item (2) do dispositivo, deverão ser descontados dos valores dos aluguéis todas as benfeitorias constatadas nas e-fls. 377 pelo perito, totalizando o *quantum* de R\$ 5.908,60, mantidas integralmente as demais determinações, já que não houve insurgências quanto a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

outras questões.

Tendo em vista a pequena reforma no conteúdo da sentença, e em observância ao Tema 1.059 do C. STJ, mantenho a sucumbência conforme estabelecida pelo Juízo *a quo*.

Ficam as partes científicas de que o julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 (dez) dias.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (STJ).

Isto posto, por meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

CORRÊA PATIÑO
Relatora