



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
7ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000446302

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0025296-52.2022.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes JOEL GONÇALVES DANTAS, TERESA DANTAS DA SILVA, ELISEU GONÇALVES DANTAS, ANTONIO GONÇALVE DANTAS FILHO, ROSA GONÇALVES DANTAS MARANHÃO, IZABEL GONÇALVES DANTAS DOS SANTOS, VERA LUCIA GONÇALVES DANTAS DOS SANTOS e CILENE CRISTINA CADROSO DANTAS DIAS, são apelados MIRIAM DANTAS FERREIRA e JOSÉ AIRTON FERREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

LIA PORTO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 0025296-52.2022.8.26.0002

Relatora: LIA PORTO

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado

Comarca: São Paulo

Apelante(s): Joel Gonçalves Dantas e outros

Apelado(a)(s): Miriam Dantas Ferreira e outro

Voto nº 8927

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Recurso de apelação interposto pelo exequente contra sentença que extinguiu o processo de cumprimento de sentença, devido ao adimplemento da obrigação. O exequente pleiteia a continuidade do procedimento, alegando controvérsia sobre a cobrança de aluguéis e não esgotamento do mérito processual.

II. Questão em Discussão

Determinar se há matéria controvertida sobre a cobrança de aluguéis e se o título judicial foi devidamente cumprido.

III. Razões de Decidir

O valor dos aluguéis arbitrados alcançou o valor que os apelados teriam direito como quinhão do imóvel, justificando o levantamento integral do valor pelos apelantes. A matéria foi acobertada pela preclusão, pois não houve impugnação pelos apelantes, e a extinção do procedimento é adequada.

IV. Dispositivo e Tese

RECURSO DESPROVIDO.

Tese de julgamento: 1. A preclusão impede a reabertura da discussão sobre a taxa de fruição. 2. A extinção do procedimento é adequada diante do cumprimento do título judicial.

Trata-se de recurso de apelação interposto pelo exequente em face da r. sentença de fls. 602 que, nos autos do Cumprimento de Sentença, extinguiu o processo, diante do adimplemento da obrigação.

Apela o exequente pleiteando a devolução dos autos à origem, para que haja continuidade do procedimento, sustentando que

há matéria controvertida sobre a cobrança de alugueis, que não houve esgotamento do mérito processual, que o título judicial determinou o pagamento de alugueis pelo uso exclusivo do bem.

Diferimento das custas em fls. 565.

Contrarrazões em fls. 757/761, pelo desprovimento.

Ausente oposição ao julgamento virtual.

Realizadas as diligências do artigo 1.011 do Código de Processo Civil, os recursos reúnem condições de julgamento.

É o relatório.

O recurso não merece provimento.

Em conhecimento, trata-se de ação de extinção de condomínio com arbitramento de aluguel. Em sentença, o D. Juízo determinou a extinção do condomínio, com a respectiva venda do imóvel e a distribuição do valor da venda entre os condôminos.

Além disso, conforme o título judicial, o D. Juízo julgou *“parcialmente procedente a reconvenção para condenar os autores a indenizar os réus em 0,5% ao mês do valor da avaliação pela taxa de fruição com direito a cada um proporcionalmente ao quinhão com correção monetária mês a mês do ajuizamento até a desocupação e juros de 1% ao mês na forma simples da citação”*.

Por isso, o D. Juízo reconheceu, em fls. 556/558, que *“caberia divisão do produto conforme o quinhão de cada condômino. Porém, a parte autora frui do imóvel e deve arcar com 0,5% ao mês do ajuizamento em 12/02/21 até desocupação ou perda da posse que*

mantinha exclusiva com correção monetária deste valor mês a mês”.

Diante do período em que houve o uso exclusivo do bem, o valor dos alugueis arbitrados alcançaram ao valor que os apelados teriam direito como quinhão do imóvel.

Com base na arrematação de R\$412.000,00, levando em conta que são 10 (dez) herdeiros, cada herdeiro teria direito a R\$41.200,00.

Contudo, pelo resultado de reconvenção, a parte autora fora condenada a pagar por taxa de fruição de R\$1880,00 desde o ajuizamento em 12/21 até o momento que o bem não mais passou a pertencer às partes, ou seja, homologação do auto de arrematação (decisão fls.424, março 2024).

O valor do aluguel, portanto, alcançou o valor em que os apelados teriam direito a título de quinhão da venda do bem. Por isso, o D. Juízo determinou o levantamento do valor integral pelos apelantes, saldando o débito em aberto contido no título judicial.

Considerando que a taxa de fruição devida pelos apelados alcança a cota-parte do imóvel, os apelantes procederam ao levantamento integral do valor do leilão.

Essa questão fora decidida pelo D. Juízo em fls. 556/558, sem impugnação pelos apelantes, razão pela qual a matéria foi acobertada pela preclusão.

Nos termos do art. 507 do CPC, *“É vedado à parte discutir no curso do processo as questões já decididas a cujo respeito se operou a preclusão”.*

Observa-se que os apelantes não apresentam o suposto valor em aberto da taxa de fruição, razão pela qual a extinção do procedimento é medida adequada.

Quanto a indenização pelas benfeitorias feitas pelos apelados, conforme a r. decisão de fls. 658, houve determinação para ajuizamento de cumprimento de sentença próprio, diante do risco de tumulto e confusão processual.

Assim já decidiu essa C. Câmara:

APELAÇÃO. Compra e venda de imóvel. Ação de rescisão de contrato c.c restituição parcial de valores pagos e indenização por benfeitorias e acessões. Sentença de parcial procedência. Inconformismo de ambas as partes. Ação que visa rescisão do contrato de compra e venda de imóvel possui natureza dúplice. Rescisão do contrato por vontade dos compradores. Retenção de 20% do total dos valores pagos que se mostra suficiente para compensar todos os custos operacionais oriundos do desfazimento do negócio jurídico. Contrato anterior à Lei nº 13.786/18. Em relação aos tributos Pis/Pasep, Confins e imposto de renda, a ré não especificou e nem comprovou os valores pagos, razão pela qual a retenção deve ser afastada. Taxa de fruição/ocupação de 0,5% sobre o valor do contrato e a partir da inadimplência de que não comporta modificação. Os autores fazem jus à indenização pela benfeitoria/acessão se comprovada a regularidade da obra ou demonstrado que a irregularidade é sanável, o que é o caso dos autos. A regularização de parte do imóvel poderá ser custeada pela ré e as despesas descontadas do valor do ressarcimento pelas benfeitorias/ acessões. Sucumbência recíproca afastada. Recurso dos autores a

que se dá parcial provimento e da ré a que se nega provimento. (TJSP; Apelação Cível 1012966-61.2023.8.26.0037; Relator (a): José Rubens Queiroz Gomes; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araraquara - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/04/2025; Data de Registro: 16/04/2025)

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Deixo de majorar os honorários, diante da ausência de fixação em favor dos apelados (Tema 1059 do C. STJ).

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada a matéria, evitando-se a interposição de embargos de declaração com esta única e exclusiva finalidade, observando o pacífico entendimento do STJ de que desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer, DJ de 08/05/2006). Àqueles manifestamente protelatórios aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

LIA PORTO
Relatora
Assinatura Digital