



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000446537

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1029163-05.2023.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que é apelante SONIA REGINA PEGORARO GOUVEA COQUEIRO, é apelada MARIA CELIA GOUVEA E SÁ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), LUCILIA ALCIONE PRATA E VITO GUGLIELMI.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1029163-05.2023.8.26.0001

Apelante: Sonia Regina Pegoraro Gouvea Coqueiro

Apelado: Maria Celia Gouvea e Sá

Comarca: 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santana

Magistrado(a): Adevanir Carlos Moreira da Silveira

Voto nº 6344

APELAÇÃO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C/C ARBITRAMENTO DE ALUGUEL – Sentença de parcial procedência declarando a extinção da composses existente entre as partes a extinção da composses existente entre as partes – Irresignação da autora, almejando a condenação da requerida no dever de pagar alugueres - Prova testemunhal que é uníssona em afirmar que a autora tem livre acesso ao imóvel, uma vez que possui as chaves da residência e realiza vistorias com frequência - A ausência de ocupação exclusiva pela parte recorrida impede a incidência de indenização por uso exclusivo- Inocorrência de cerceamento de defesa. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto nos autos da ação de extinção de condomínio c/c arbitramento de aluguel com pedido de tutela de urgência, proposta por **SONIA REGINA PEGORARO GOUVEA COQUEIRO** em face de **MARIA CELIA GOUVEA** objetivando a reforma da r. sentença de fls. 277-279, que julgou parcialmente a ação, declarando “a extinção da composses existente entre as partes sobre o imóvel de matrícula n.º 95.393 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Capital, imóvel a ser oportunamente vendido em hasta pública.”

Recorre a parte autora requerendo a reforma da sentença almejando a condenação da requerida no dever de pagar alugueres. Alega que no imóvel em questão existem três edificações distintas e que há ocupação de 2/3 do imóvel pela apelada, ao invés de 1,5/3, como seria justo e conforme a divisão igualitária, configurando um desequilíbrio na utilização do imóvel, o que justifica a necessidade de compensação financeira. Afirma que está efetivamente impedida de usufruir da terceira parte do imóvel, que era destinada aos genitores das partes e foi

indevidamente incorporada pela apelada. Sustenta a necessidade de realização de uma perícia técnica é para assegurar a correta demarcação e avaliação do imóvel, garantindo que a divisão e o uso sejam feitos de maneira justa e igualitária. Pugna pelo provimento do recurso a fim de que sejam fixados os aluguéis devidos pela apelada à apelante. Subsidiariamente, requer a anulação da presente sentença e a determinação para a continuidade da instrução processual, principalmente com a realização de uma perícia técnica.

Apelo tempestivo e isento de preparo.

Contrarrazões apresentadas às fls. 309/318 pugnando, em síntese, pela manutenção da sentença.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório. VOTO

O recurso é tempestivo. Vê-se que a recorrente é assistida pela Defensoria Pública, de forma que o prazo se inicia a partir da ciência pessoal, feita através do portal eletrônico. A certidão administrativa de fl. 283 informa que o processo foi para o portal de intimação. Verifica-se à fl. 284 a certidão de não leitura, datada de 26/08/2024, começando a correr a partir desta data o prazo para interposição do recurso. A apelação foi interposta no dia seguinte, 27/08/2024, sendo, portanto, tempestiva. Assim, conheço do recurso.

O recurso de apelação não comporta provimento.

As partes são condôminas do imóvel descrito na inicial, advindo de herança, verificando-se que não há possibilidade de divisão cômoda do imóvel, nem tampouco de composição entre as partes, razão pela qual foi requerida pela autora a extinção do condomínio e o arbitramento de alugueres.

Dos autos extrai-se ser incontroverso que as partes exercem o domínio comum sobre o imóvel de matrícula n.º 95.393 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Capital.

No entanto, o uso exclusivo do imóvel por um dos

coproprietários é que faz surgir o direito de reparação ao outro. Impende registrar que o condômino que tem a posse exclusiva do bem responde ao outro pelos frutos percebidos, nos termos do artigo 1.319 do Código Civil, in verbis:

Art. 1.319. Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou.

Essa obrigação impõe ao coproprietário que tira proveito exclusivo do bem pagar ao outro a compensação respectiva, fixada em geral pelo valor de um aluguel.

No caso dos autos, a documentação carreada pelas requeridas corrobora com a informação deduzida em sua defesa.

Ademais, o depoimento das testemunhas e do informante foi uníssono em afirmar que a autora tem livre acesso ao imóvel, uma vez que possui as chaves da residência e realiza vistorias com frequência.

Logo, não demonstrada a posse, uso e fruição exclusiva do imóvel pela requerida, de rigor a improcedência do pedido de arbitramento de aluguel em seu desfavor.

No tocante à necessidade de produção de prova pericial, cediço ser o juiz o destinatário das provas e “somente a ele cumpre aferir sobre a necessidade ou não de sua realização”, assim como anotado por Theotonio Negrão e José Roberto F. Gouvêa. Dispõe o art. 370 do CPC que caberá ao juízo, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias à instrução do processo, indeferindo as diligências inúteis ou meramente protelatórias.

Outrossim, não devemos olvidar que somente ao magistrado é que cabe analisar a conveniência da realização de diligências/perícias, oitivas, atas notariais, dentro outros, devendo usar de toda prudência a fim de evitar procedimentos protelatórios, bem como aumento de despesas.

Nesse sentido ressalta-se o entendimento do Colendo

Superior Tribunal de Justiça:

“O juiz forma sua convicção pelo método da crítica sã do material probatório, não estando adstrito aos laudos periciais, cuja utilidade é evidente, mas que não se apresentam cogentes, nem em seus fundamentos nem por suas conclusões, ao magistrado, a quem a lei confia a responsabilidade pessoal e direta da prestação jurisdicional” (STJ, 4ª Turma, Ag. 12.047-RS, Rel. Min. ATHOS CARNEIRO, J. 13.8.91);

“O magistrado é o destinatário da prova, cabendo a ele decidir acerca dos elementos necessários à formação do próprio convencimento. Adequada apreciação das questões submetidas ao Tribunal a quo, com abordagem integral do tema e fundamentação compatível, clara e suficiente sobre a questão posta nos autos”. (AgRg. no Ag. nº1382813/SP, Terceira Turma, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 16.02.2012).

“Cabe ao magistrado decidir a questão de acordo com o seu livre convencimento, utilizando-se dos fatos, provas, jurisprudência, aspectos pertinentes ao tema e da legislação que entender aplicável ao caso” (STJ - AgRg no AREsp 581.314/RS, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, 2ª TURMA, j. em 06/11/2014, DJe 17/11/2014).

Portanto, com a ponderação que me permiti acima, e diante do juiz natural, não há razão para que esta instância interfira no convencimento do juízo acerca das provas que fizeram parte dos elementos que o levaram a exarar seu convencimento.

Assim, a improcedência do pedido de arbitramento de aluguel é medida de rigor, mantida a r. sentença guerreada tal como lançada.

Por fim, em razão da disposição contida no artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios recursais devidos ao patrono da parte autora, para R\$ 4.320,00, quantia correspondente a 15% de 12 meses do aluguel pedido, observada a gratuidade



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

concedida.

Ficam as partes advertidas de que a oposição de declaratórios considerados protelatórios poderá ser apenada na forma do § 2º do artigo 1.026, do CPC.

Consideram-se, desde logo, prequestionados todos os dispositivos constitucionais e legais, implícita ou explicitamente, influentes na elaboração deste voto. Na hipótese de, em que pese este prévio prequestionamento, serem opostos embargos de declaração ao acórdão, seu julgamento se dará necessariamente em ambiente virtual, ou porque nessa classe recursal não cabe sustentação oral, nos termos do § 4º do art. 146 do Regimento Interno deste Tribunal.

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

E, vencido o requerido, este deve arcar integralmente como os honorários sucumbenciais, fixados em 10% do valor da condenação, com fulcro no art. 85, § 2º do CPC.

Marcello do Amaral Perino

Relator