



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000448591

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001624-24.2017.8.26.0244, da Comarca de Iguape, em que é apelante PRISCILA DE MORAES GUIMARÃES (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado MAICON APARECIDO MAZZOLA.

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

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 21.918

Apelação nº: 1001624-24.2017.8.26.0244

Apelante : PRISCILA DE MORAIS GUIMARÃES

Apelados : MAICON APARECIDO MAZZOLA

Comarca: Iguape

Juíza de Direito: Fábio Rodrigo De Moraes

APELAÇÃO CÍVEL. Ação de alienação de coisa comum c.c. extinção condomínio e arbitramento de aluguel. Reconvenção almejando a indenização de metade das benfeitorias realizadas, bem como 50% de todas as dívidas existentes no imóvel. Procedência da ação principal e da reconvenção. Inconformismo da Autora/reconvinda centrado na inaplicabilidade do art. 1219 do Código Civil ao caso concreto. Alegação de ausência de autorização para realização das benfeitorias e de boa-fé por do réu/reconvinte, alvitando, subsidiariamente, a limitação da indenização a 50% das benfeitorias indenizáveis. Cabimento. Inexistência de correlação entre a situação do possuidor de boa-fé e o condômino que realiza benfeitorias sem prévio ajuste com os demais condôminos, mormente considerando que o condômino está ciente de que não detém poder exclusivo sobre coisa. Inexistência de anuência dos demais condôminos. Eventual valorização do imóvel comum em razão das benfeitorias deve ser revertida em favor do condômino que as realizou, na proporção do seu quinhão. Sentença reformada. Recurso provido.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 380/385, aclarada pela decisão de fls. 393/394, cujo relatório se adota, que julgou *PROCEDENTE a ação para: A) DETERMINAR a venda judicial dos direitos que os litigantes possuem sobre imóvel descrito na peça vestibular, através de hasta pública, extinguindo-se o condomínio existente, sendo o valor obtido com a venda distribuído da proporção de 50% em favor de cada parte. B) CONDENAR o requerido ao pagamento de aluguéis no importe de 50% do montante do locativo indicado na avaliação pericial (R\$ 1.202,40 - fls. 302), os quais devem incidir a partir da citação (a ser apurado em fase de cumprimento de sentença), com a incidência de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a contar da citação*

(constituição em mora) e correção monetária, pelo INPC, desde quando era devido cada pagamento. Assim sendo, extingo o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Novo Código de Processo Civil. Sucumbente, arcará o requerido com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios, que fixo, por equidade, em R\$ 1.500,00 (hum mil e quinhentos reais), na forma do artigo 85, § 8º, do Código de Processo Civil, bem como, julgou PROCEDENTE o pedido da reconvenção para condenar a autora/reconvinda a restituir ao réu/reconvinte os valores despendidos pelas benfeitorias comprovadamente realizadas no imóvel (fls. 81/106), devendo o referido valor ser devidamente apurado em sede de liquidação de sentença. CONDENO a parte autora/reconvinda ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor da condenação.

Inconformada, sustenta a Apelante/autora/reconvinda (fls. 397/408) que o art. 1219 do Código Civil não se aplica ao caso concreto, pois diz respeito a situações onde o proprietário ou o possuidor reclama a sua posse injustamente esbulhada, ao passo que, na espécie há norma específica para regulamentar a situação jurídica, qual seja, o art. 1315 do CC. Alega que não houve autorização para que o apelado/réu/reconvinte realizasse gastos no imóvel; a ausência de boa-fé por parte deste; a impossibilidade de indenização das benfeitorias úteis e voluptuárias; bem como a limitação da indenização à metade das benfeitorias indenizáveis. Conclui pela reforma da sentença.

Recurso tempestivo, sem preparo (beneficiária da gratuidade), que fica recebido em seus regulares efeitos.

Contrarrazões (fls. 413/415). Não houve oposição ao julgamento virtual.

É, em síntese, o relatório.

O requerido-reconvinte, ora apelado, deduziu na contestação e reconvenção que após o reconhecimento e dissolução da união e a respectiva partilha permaneceu ocupando com exclusividade o imóvel, porquanto a autora havia se mudado espontaneamente após desavenças matrimoniais. Contudo, jamais a

impediu de utilizar o prédio para fins de moradia. Impugna o arbitramento de aluguel, suscitando a prescrição. Afirmou que não reside mais na residência e que realizou o depósito judicial das chaves do imóvel, almejando a condenação da autora/reconvinda ao pagamento das benfeitorias realizadas no imóvel, independentemente se necessárias, úteis ou voluptuárias, porquanto realizadas para proporcionar melhor utilização do bem, elevando seu valor de mercado.

A sentença, na parte questionada, julgou *PROCEDENTE o pedido da reconvenção para condenar a autora/reconvinda a restituir ao réu/reconvinte os valores despendidos pelas benfeitorias comprovadamente realizadas no imóvel (fls. 81/106), devendo o referido valor ser devidamente apurado em sede de liquidação de sentença.*

Preservada a convicção da douta Autoridade monocrática, o inconformismo manifestado comporta acolhida.

De início, cabe pontuar que não se vislumbra correlação da situação do condômino que realiza benfeitorias no imóvel comum com a do possuidor de boa-fé que realiza benfeitorias em imóvel alheio, esta última prevista no art. 1219 do Código Civil.

Com efeito, o condômino que realiza benfeitorias sem anuência dos demais condôminos sequer pode ser equiparado ao possuidor de boa-fé, haja vista que, sabidamente, não ostenta com exclusividade o poder sobre a coisa comum.

No caso concreto, o recorrido tinha ciência, ao menos desde a citação ocorrida no processo de reconhecimento e dissolução de união estável e partilha de bens (nº 0001362-33.2013.8.26.0244) acerca da litigiosidade sobre o imóvel, circunstância que infirma eventual alegação de boa fé realização das benfeitorias.

Do mesmo modo, a pretensa indenização das benfeitorias, ainda que necessárias, não se confunde com a participação do condômino nas despesas para a conservação da coisa comum, à teor do que estabelece o art. 1.315 do

Código Civil.

Desta feita, eventual valorização do imóvel comum em razão das benfeitorias reverte em favor do condômino que as realizou, na proporção do seu quinhão, razão pela qual a improcede o pleito reconvenicional.

Por fim, em razão da alteração do resultado da demanda, inverte-se o ônus da sucumbência, devendo o réu/reconvinte/apelado arcar com as custas e despesas processuais, mais honorários advocatícios, que ficam fixados em 15% sobre o valor da causa (já incluída a honorária da fase recursal) com base no art. 85, § 8º do CPC.

Para que se evite incidentes desnecessários, importante ressaltar que não está o órgão julgador obrigado a tecer considerações acerca de toda a argumentação deduzida pelas partes, senão aquelas que interfiram no deslinde da causa, o que se verificou no caso concreto.

Ante todo o exposto, **dá-se provimento ao recurso.**

CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER

Relatora