



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000449303

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011487-87.2023.8.26.0019, da Comarca de Americana, em que é apelante VALTER BRAVO DE LIMA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada NOEMIA FERREIRA DE SOUSA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1011487-87.2023.8.26.0019

APELANTE: VALTER BRAVO DE LIMA (JG)

APELADA: NOEMIA FERREIRA DE SOUSA

COMARCA: AMERICANA – 2ª VARA CÍVEL

MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: ROBERTA VIRGINIO DOS SANTOS

Voto nº 12670

EMENTA:

DIREITO CIVIL - APELAÇÃO CÍVEL - EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO – PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONHECIDA – AUSÊNCIA DE INTERPOSIÇÃO DE RECURSO OPORTUNO DO DESPACHO QUE REJEITOU AS PROVAS SOLICITADAS – SENTENÇA QUE DETERMINOU, ALÉM DO ARBITRAMENTO DE ALUGUEL, A EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO COM A ALIENAÇÃO DO BEM, RESPEITADO O DIREITO DE PREFERÊNCIA DO CONDÔMINO – MANUTENÇÃO – RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

1. Cuida-se de ação de extinção de condomínio com pedido de liminar de arbitramento de aluguel ajuizada por NOEMIA FERREIRA DE SOUSA em face de VALTER BRAVO DE LIMA julgada procedente, às fls. 176/181, nos seguintes termos: *“Diante do exposto e do mais que dos autos consta, JULGO PROCEDENTE a presente ação de extinção de condomínio com pedido liminar de arbitramento de aluguel promovida por Noemia Ferreira de Sousa em face de Valter Bravo de Lima para determinar a extinção do condomínio do imóvel objeto da ação, com consequente alienação judicial pelo valor total da avaliação a ser realizada por perito judicial, nos termos do artigo 881 e seguintes do Código de Processo Civil, em posterior liquidação. Será respeitado o direito de preferência do condômino, respeitando-se, inclusive se houver arrematação,*

as deduções dos tributos e tarifas pagos por um dos condôminos, desde a partilha, de modo que aquele que não vem pagando sua cota parte receba o valor da venda com o cômputo da dedução dos pagamentos que deveria ter efetuado. Condeno o réu ao pagamento de aluguel, na proporção de 50% do valor locatício a ser apurado pela perícia, a partir da citação, com reajustes anuais, igualmente a partir da data da citação, pelo menor índice aplicável, estipulando-se multa de 10% pelo atraso superior a cinco dias, até a data da desocupação. Todas as despesas para a venda devem ser rateadas, respeitada a cota parte de cada condômino, observando-se que ambos são beneficiários da Assistência Judiciária Gratuita. Sucumbente, arcará o réu com o pagamento das custas e das despesas processuais, além dos honorários advocatícios que fixo em 10% do valor atualizado da causa, observada a gratuidade que lhe foi concedida.”

Apela o réu em busca da improcedência. Antes, argui preliminar de cerceamento de defesa, porque indeferidas a perícia técnica e prova testemunhal. No mérito destaca que detém a posse do imóvel desde 27/01/2006 e, durante todo esse período não só fixou sua residência no imóvel, como também realizou diversas benfeitorias e arcou com todas as despesas, inclusive quitação junto à Instituição financeira. Destaca que a utilização do imóvel por um dos ex-cônjuges, não pode ensejar a obrigação do pagamento de título locatício, e sim, o exercício do direito de propriedade sobre o bem comum (fls. 184/192).

Contrarrazões às fls. 197/199.

É o relatório.

2. A preliminar de cerceamento de defesa sequer deve ser conhecida.

Isso porque a desnecessidade de outras provas,

inclusive a pericial, foi rechaçada em decisão de fls. 173, e o ora apelante dessa decisão não recorreu em momento oportuno, incidindo, assim, sua preclusão.

Ainda que assim não fosse, não há que se falar em cerceamento de defesa quando a produção de prova testemunhal se mostra absolutamente inócua.

Além disso, ao Juiz cabe analisar quais as atividades probatórias devem ser desenvolvidas no processo coibindo a mera protelação e a intenção de praticar atos inúteis. Tal conduta, inclusive, está em consonância com o princípio da celeridade processual, previsto na Constituição da República.

In casu bem agiu o Douto Juiz sentenciante, isto porque, a prova pericial solicitada foi assim indeferida, às fls. 173: *Não há necessidade de outras provas, pois a perícia, para a avaliação do bem e do aluguel, é medida que pode ser tomada em posterior liquidação, em caso de procedência.*

No cerne, a r. sentença deu correta solução à lide.

Com efeito, o bem imóvel que objetivam a extinção do condomínio foi partilhado da seguinte forma (fls. 76):

No caso, o bem objeto dos autos foi adquirido pelo requerido, em 22/10/2010, por meio de instrumento particular de cessão de direitos e transferências e obrigações sobre terreno urbano, como revelam os documentos de fls. 357 e 357vº, na constância da união estável, devendo, portanto, ser partilhado os direitos sobre o imóvel na proporção de 50% para cada um.

É sabido que qualquer dos condôminos pode buscar a extinção do condomínio, com posterior alienação judicial do bem, em casos de inexistência de ajustes entre os coproprietários (art. 1.320 e 1.322. ambos do C.C. e 730 do C.P.C):

Art. 1.320. A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão.

Art. 1.322. Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Art. 730. Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão, observando-se o disposto na Seção I deste Capítulo e, no que couber, o disposto nos arts. 879 e 903.

Assim, muito embora o julgado tenha sido desfavorável ao recorrente, é possível a extinção do condomínio, até então existente pelas partes, o que decorre de previsão expressa da lei.

E não há que se falar em indevida a extinção do condomínio, porque o apelante teria sobre ele direito real de habitação.

Isso porque tal benefício, instituído pelo art. 1.831 do C.C., só cabe em favor do cônjuge supérstite, em relação ao imóvel deixado pelo falecido. No caso dos autos, as partes se divorciaram e ambas as partes estão vivas, não sendo caso de direito real de habitação.

Nesse sentido, traga-se a jurisprudência:

EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C.C. ARBITRAMENTO DE ALUGUERES - Autor que postula a extinção de condomínio sobre imóvel, com a fixação de alugueis pelo uso exclusivo - Sentença de parcial procedência que determinou a extinção do condomínio sobre o bem imóvel com o pagamento pela requerida de alugueis e despesas tributárias do bem, sendo compensável o crédito com o valor devido pelo autor à ré decorrente da venda do veículo comum - Insurgência da requerida Não acolhimento - Alegação da ré de que tem direito real de habitação que não pode ser acolhida Direito assegurado apenas a cônjuge de pessoa falecida - Hipótese em que o autor e a ré se divorciaram em 2013, estando ambos

vivos - Alugueis pelo uso exclusivo da coisa que, em princípio, não são devidos em caso de afastamento do condômino do lar por força de medida protetiva decorrente de violência doméstica, mas apenas enquanto não cessada a punibilidade - Extinção da punibilidade que ocorreu antes do ajuizamento da presente ação Alugueis que são devidos, a partir da citação, como reconhecido na sentença Valores pagos pela apelada a título de taxa de condomínio que são devidas pelo possuidor do bem, não se justificando a repetição Recurso desprovido. (TJSP: Apelação Cível nº 1025930-05.2019.8.26.0562, Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Rel. Des. Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Comarca: Santos – 9ª Vara Cível; Data de julgamento: 19/04/2024; Data de registro: 19/04/2024).

Nesse contexto, a r. sentença deve ser mantida por seus próprios fundamentos, nos termos do art. 252 do RITJSP.

Embora desnecessário, à vista do disposto no art. 1.025 do C.P.C., para que as partes não se animem a embargos de declaração com essa finalidade, considere-se pré-questionada toda a matéria debatida do recurso.

3. Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**. Majoram-se em mais 5% os honorários advocatícios devidos pelos réus (ar. 85, parágrafo 11, do C.P.C.), observada a gratuidade judiciária concedida.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR