



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Número do 1.0433.10.317715-3/001 **Númeraço** 3177153-
Relator: Des.(a) Marco Aurelio Ferezini
Relator do Acordão: Des.(a) Marco Aurelio Ferezini
Data do Julgamento: 04/06/0020
Data da Publicaçã: 04/06/2020

EMENTA: CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO - BEM INDIVISÍVEL - HERANÇA - HASTA PÚBLICA - INDENIZAÇÃO - BENFEITORIAS - AUSÊNCIA DE PROVAS. É possível ao condômino requerer a alienação da coisa comum. Ausente provas de que o possuidor realizou acessão e benfeitorias no imóvel, improcede o pedido de indenização a esse título.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0433.10.317715-3/001 - COMARCA DE MONTES CLAROS - APELANTE(S): CELIOMAR FERREIRA SOARES - APELADO(A)(S): ADEMIR FERREIRA SOBRINHO, ANTÔNIO FERREIRA DA SILVA, APARECIDA DE FÁTIMA FERREIRA, ARIADNA DE SOUZA COSTA, ARLEY DE SOUZA FERREIRA, EXPEDITO FERREIRA SOBRINHO, GEREMIAS FERREIRA SOBRINHO, JOSÉ DIVINO DA SILVA, JOSÉ FERNANDES FERREIRA SOBRINHO, MANOEL LUIZ FERREIRA, MARIA INÊS FERREIRA, MARLENE FERREIRA DA SILVA, SEBASTIANA FERREIRA DOS SANTOS, TEREZINHA FERREIRA SOARES, VALMIR FERREIRA SOBRINHO, VILMA DE SOUZA FERREIRA

A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 14ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em **NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO**.

DES. MARCO AURELIO FERENZINI

RELATOR.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

DES. MARCO AURELIO FERENZINI (RELATOR)

VOTO

Trata-se de recurso de apelação interposto por CELIOMAR FERREIRA SOARES contra a sentença de código 18 proferida nos autos da ação de extinção de condomínio ajuizada por ADEMIR FERREIRA SOBRINHO E OUTROS na qual o juízo de primeira instância julgou procedente o pedido inicial para declarar a extinção do condomínio sobre o imóvel objeto da lide, com a determinação de alienação do imóvel por meio de hasta pública para que a receita adquirida seja partilhada entre as partes na proporção descrita na inicial do processo. Determinou que o requerido desocupe o imóvel no prazo de 60 (sessenta) dias, sob pena de multa diária de R\$200,00 (duzentos Reais) limitados a 30 (trinta) dias. O requerido foi condenado ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em R\$1.000,00 (mil Reais) nos termos do art. 85, §8º do CPC, suspensa a exigibilidade por ser a parte beneficiária da justiça gratuita.

O requerido, ora apelante, conforme razões de código 21 apesar de não ter se oposto à alienação judicial do bem, faz jus à indenização pela acessão e benfeitorias realizadas no imóvel, tal como demonstrados pelos anexos fotográficos, bem como pelas notas fiscais referentes à compra dos materiais para execução da obra. Sustenta que a prova pericial também demonstra que foram realizadas a acessão e benfeitorias o que legitima sua pretensão inicial. Expõe que as testemunhas citadas pelo juízo, sequer residem no bairro onde situa o imóvel objeto da lide, pelo que tais depoimentos não devem ser considerados. Pugna pelo provimento do recurso, com a consequente reforma da sentença para reconhecer o direito ao valor relativo à acessão e às benfeitorias.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Foram apresentadas contrarrazões (cód. 23).

É o relatório.

JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE

Sentença publicada no dia 04/11/2019 (site TJMG), apelação protocolizada no dia 22/11/2019 (fl. 21/6 doc. ordem 21), observado o disposto nos arts. 219 c/c 1.003, §5º, do CPC, sem preparo por ser a parte beneficiária da justiça gratuita. Conheço do recurso por presentes os requisitos para sua admissibilidade e recebo-o no efeito suspensivo, nos termos do art. 1.012, caput, do CPC.

MÉRITO

Os autores, ora apelados, ajuizaram a presente ação pretendendo a designação de hasta pública para alienação do imóvel localizado na atual Rua Geovane Soares da Cruz, esquina com a Rua Cláudio Machado, nº 594, na zona urbana do município de Montes Claros/MG, tal como descrito na inicial, adquirido pelas partes em virtude de direitos hereditários.

Afirmam que o bem já fora inventariado e partilhado nos autos do processo nº 0433.05.157.665-3 que tramitou na 2ª Vara de Família da Comarca de Montes Claros-MG.

Sustentam que desde a morte do autor da herança, o requerido, ora apelante ocupa o bem.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Em contestação (doc. de código 13) o réu/apelante não se insurgiu contra a hasta pública, contudo sustentou que realizou acessões e benfeitorias no imóvel, pelo que deve ser ressarcido, devendo a quantia por ele despendida ser objeto de abatimento do valor da alienação do bem.

Sobreveio sentença que julgou procedente o pedido inicial para declarar a extinção do condomínio sobre o imóvel objeto da lide, com a determinação de alienação do imóvel por meio de hasta pública para que a receita adquirida seja partilhada entre as partes na proporção descrita na inicial do processo. Determinou que o requerido desocupe o imóvel no prazo de 60 (sessenta) dias, sob pena de multa diária de R\$200,00 (duzentos Reais) limitados a 30 (trinta) dias.

O pleito de indenização pela acessão e benfeitorias fora indeferido ao fundamento de que não restou demonstrado que de fato o demandado fora o responsável pela edificação/benfeitorias, aduzindo que "era ônus do requerido demonstrar a ocorrência do dano material (...) o que não restou demonstrado nos autos, haja vista que este limitou-se a juntar algumas fotografias do imóvel, sem comprovar o nexo de causalidade entre o ato praticado e o dano sofrido. (fls. 4/5 documento de código 18)".

Pois bem.

Analisados os fatos, evidencia-se que a controvérsia recursal consiste em aferir se cabível a indenização referente a alegada acessão e benfeitorias, tal como pleiteia o recorrente.

Depreende-se dos autos, seja mediante os anexos fotográficos e comprovantes de despesas com materiais (ambos colacionados pelo apelante - código 14) ou prova pericial, restou demonstrada a realização de acessão e benfeitorias, contudo para fins de fazer jus a indenização pleiteada, o requerido, ora apelante, deve comprovar que a acessão e benfeitorias fora feita por ele e/ou às suas expensas.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Segundo o apelante relata, a parte térrea do imóvel foi edificada por ele e pelo autor da herança (Sr. Geremias) e que o segundo piso fora construído exclusivamente pelo requerido.

Contudo, embora os documentos colacionados pelo apelante - orçamentos, algumas notas fiscais eletrônicas, e uma nota fiscal emitida em seu nome - não são hábeis, por si só, para comprovar que de fato realizou a construção/benfeitorias, pois além de os documentos não indicarem quem realizou o pagamento (se foi o apelante), o valor consubstanciado é de pequena monta, caso comparado com a edificação realizada, evidenciando uma desproporção entre os alegados gastos com a construção.

Assim, a referida prova documental, isolada, não corrobora com as alegações do apelante, devendo ser apreciada com as demais provas produzidas nos autos.

Por sua vez, a prova pericial (fls.132/165 - doc. código 16 e esclarecimentos fls.4-5/56 doc. código 17), esta fora realizada com o fim de aferir a existência de benfeitorias e o valor.

Ademais, embora conste na perícia afirmação de que o imóvel do segundo pavimento fora construído pelo requerido, tal afirmação não é conclusiva, posto que, consta da perícia que "Tal conclusão merece ser indagada/confirmada no momento da prova testemunhal, uma vez que, o período de posse do réu não está completamente definidos e a idade aparente estabelecida (...)".

E conforme bem mencionado pelo juízo "o perito se embasou na idade de construção de cada pavimento e não necessariamente na posse do requerido sobre o referido imóvel." (fls. 3/5 doc. código 18).

E, para que não paire acerca do pleiteado pelo apelante, a prova testemunhal foi no sentido de que quando do falecimento do autor da herança (Sr. Geremias) as construções, tanto do primeiro quanto do segundo pavimento já haviam sido finalizadas.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Nesse sentido as testemunhas (doc. de ordem 17) Antônio da Rocha Caldeira (fls. 38) e Rafael Soares Santos (fls. 39).

Por sua vez, apesar da testemunha Nilton Figueiredo Ruas (fl. 41) afirmar que o apelante finalizou a construção do segundo pavimento, trata-se de prova isolada e em desconformidade com as demais provas dos autos, bem como apresenta contradição na medida em que posteriormente afirma que "quando Geremias faleceu, o segundo andar já estava pronto para ser habitado".

Pelo que se observa, o apelante não se desincumbiu do ônus de comprovar, de formal irrefutável de haver realizado, às suas expensas, a acessão/benfeitorias, posto que do conjunto probatório dos autos resta demonstrado que o imóvel e as demais benfeitorias foram realizadas pelo "de cujos".

Nesse sentido:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - NULIDADE DECISÃO - AUSÊNCIA DE RELATÓRIO E FUNDAMENTAÇÃO - EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. ALIENAÇÃO DA COISA COMUM - INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS - ÔNUS DA PROVA. 1. O relatório da sentença conterá os nomes das partes, a identificação do caso, com a suma do pedido e da contestação, e o registro das principais ocorrências havidas no andamento do processo; os fundamentos, em que o juiz analisará as questões de fato e de direito; e o dispositivo, em que o juiz resolverá as questões principais que as partes lhe submeterem. Presentes os elementos essenciais da sentença, não há que se falar em nulidade. 2. Tratando-se de coisa comum indivisível, não verificado o interesse de adjudicação por um dos condôminos, mostra-se possível a alienação judicial do imóvel. 3. A prova da realização das benfeitorias é ônus da parte que a alega, não se prestando a demonstrar a juntada de declarações formuladas pela própria parte interessada. (TJMG - Apelação Cível 1.0433.09.272881-8/001, Relator(a): Des.(a) Estevão Lucchesi, 14ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 04/10/2018, publicação da súmula em 16/10/2018) (g.n.)



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Diante disso, não merece prosperar seu pleito, impondo a manutenção da sentença que indeferiu o pedido de indenização pelos danos materiais.

DISPOSITIVO

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO**, para manter a sentença, conforme fundamentos constantes deste voto.

Condeno a parte apelante ao pagamento das custas recursais, bem como ao pagamento de honorários advocatícios, os quais, a teor do art. 85, §11 do novo CPC (Lei 13.105/2015), majoro para R\$1.500,00 (mil e quinhentos Reais), tendo em vista o trabalho desenvolvido pelo advogado da parte contrária em sede recursal.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

DES. VALDEZ LEITE MACHADO - De acordo com o(a) Relator(a).

DESA. EVANGELINA CASTILHO DUARTE

Acompanho o douto voto do eminente Relator, com algumas considerações.

Depreende-se da leitura dos autos que os Apelantes litigam sob o pálio da justiça gratuita.

Assim, para que não haja margem para a interposição de embargos de declaração, deve haver suspensão da exigibilidade da verba sucumbencial a que foram condenados.

Com tais considerações, estou de acordo com o voto do douto Desembargador Relator.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"