



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000003263

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013021-41.2022.8.26.0071, da Comarca de Bauru, em que é apelante EDSON NARCIZO RIBEIRO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada ROSEMEIRE APARECIDA DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES (Presidente sem voto), COELHO MENDES E JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

ELCIO TRUJILLO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

10ª Câmara – Seção de Direito Privado

Apelação nº 1013021-41.2022.8.26.0071

Comarca: Bauru
Ação: Coisa comum – Extinção de condomínio e indenização
Apte(s): Edson Narcizo Ribeiro (AJ)
Apdo(a)(s): Rosemeire Aparecida de Oliveira (AJ)

Voto nº 47.799

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E INDENIZAÇÃO. PROCEDÊNCIA DA AÇÃO. RECURSO DO RÉU NÃO PROVIDO.

I. Caso em Exame

A autora busca a extinção de condomínio sobre imóvel comum e sua alienação em hasta pública, devido à ausência de interesse na comunhão com o réu e à impossibilidade de divisão amigável do bem. Requer indenização pela fruição exclusiva do imóvel pelo réu. A sentença julgou procedente a ação, determinando a extinção do condomínio, alienação judicial do imóvel e condenação do réu ao pagamento de alugueres à autora.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em (i) se a extinção do condomínio e a alienação judicial do imóvel são cabíveis, e (ii) se é devida a indenização à autora pela utilização exclusiva do bem pelo réu.

III. Razões de Decidir

Os artigos 1.320 e 1.322 do Código Civil permitem a divisão da coisa comum ou sua venda se indivisível, não obrigando coproprietários a permanecerem em comunhão. O uso exclusivo do bem pelo réu justifica a indenização à autora, conforme o artigo 1.319 do Código Civil.

IV. Dispositivo e Tese

Recurso não provido.

Tese de julgamento:

1. A extinção do condomínio e alienação judicial são medidas adequadas quando não há interesse na comunhão.
2. A indenização é devida pelo uso exclusivo do bem comum, proporcional à parte ideal do coproprietário.

Legislação Citada:

Código Civil, arts. 1.319, 1.320, 1.322; Código de Processo Civil, art. 85, § 2º e § 11º.

Trata-se de ação de extinção de condomínio e indenizatória julgada procedente pela r. sentença de fls. 129/134, de relatório adotado.

Embargos declaratórios opostos (fls. 137/138) e rejeitados (fls. 143/144).

Apela o réu em busca de reforma, para que seja afastada a condenação a título de pagamento de alugueres pela ocupação do imóvel, pois foi a autora que abandonou o bem, impugnando também os valores devidos a título de indenização (fls. 147/152). Contrarrazões (fls. 158/162).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Pleiteia a autora a extinção de condomínio sobre imóvel comum e a sua alienação em hasta pública, diante ausência de interesse na permanência da comunhão com o réu e na impossibilidade de divisão cômoda do bem, bem como para ser indenizada pela fruição exclusiva do bem pelo réu.

A r. sentença julgou a ação procedente para determinar a extinção do condomínio e a consequente alienação judicial do imóvel, comprovada a indivisibilidade da coisa comum e considerando-se que o condômino não é obrigado a permanecer na comunhão, condenado o réu a pagar a título de aluguel a cota-parte que cabe à autora, a partir da citação e enquanto perdurar a utilização exclusiva pelo réu, sendo o valor apurado em liquidação de sentença e, sobre o qual incidirá 0,5% ao mês para apuração da indenização, sendo devido pelo réu 50% desse montante, condenado o réu ao ônus de sucumbência, arbitrada a verba honorária em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Daí o apelo do réu.

Realidade condominial existente a impor, efetivamente, solução reparatória.

Os artigos 1.320 e 1.322 do Código Civil autorizam qualquer dos condôminos a exigir a divisão da coisa comum a qualquer tempo, e a vender se for indivisível.

De fato, nenhum coproprietário pode ser constrangido a permanecer em comunhão, a ficar em estado de indivisão, qualquer que tenha sido a causa dela.

E não havendo manifestação de interesse de qualquer dos condôminos de adjudicar a parte do outro, a alienação judicial era a única medida para a solução, fase em que ainda poderão exercer o direito de preferência para a aquisição.

Fato é que não houve o usufruto do patrimônio comum pela autora. Sendo também coproprietária, a situação não pode lhe causar prejuízos, sob pena de caracterização de enriquecimento sem causa do réu.

Assim, a cobrança pelo gozo, fruição e uso exclusivo do bem comum é perfeitamente cabível.

Tem-se a obrigação decorrente de proveito exclusivo da coisa comum, isto é, de pagar ao condômino reclamante pelo uso integral do bem. Não há, pois, como negar o direito do coproprietário de exigir indenização daquela que se utiliza de bem comum, na proporção do respectivo quinhão utilizado.

Já dispunha o artigo 627, do Código Civil revogado, que *“cada consorte responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa comum, e pelo dano que lhe causou”*. O vigente Código, que se aplica ao caso, dispõe no artigo 1.319 que *“Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou”*.

Dessa forma, o uso exclusivo pelo réu justifica a obrigação de indenizar a autora pela disponibilidade da coisa comum, na proporção de sua parte ideal, devendo compreender a partir da citação, uma vez que o período pré-citatório restou caracterizado como comodato, restando aperfeiçoado o inconformismo somente com a citação.

Portanto, são devidos os alugueres pelo réu, a serem arbitrados em liquidação de sentença, para que a apuração dos valores seja realizada mediante avaliação por perícia judicial, que melhor determinará o valor de mercado da casa ocupada pelo réu de forma exclusiva, consentâneo para a justa reparação, sendo que o valor arbitrado a título de indenização mensal em 0,5% sobre referido montante é amplamente adotado pela jurisprudência deste Egrégio Tribunal, sendo devida pelo réu a cota-parte de 50% sobre o valor a ser apurado.

Por fim, a verba honorária comporta majoração em prol dos patronos da apelada para 15% sobre o valor atualizado da causa, que se adequa ao grau de zelo do profissional, o lugar da prestação do serviço, a natureza e a importância da causa e o trabalho realizado pelo causídico e o tempo exigido para o seu serviço, observado o disposto no parágrafo 2º do artigo 85 do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Código de Processo Civil, levando-se em conta, ainda, o trabalho adicional realizado em grau recursal, a teor do disposto no parágrafo 11º do citado dispositivo legal, observada a gratuidade judiciária concedida ao réu.

Assim, cumpre a integral manutenção da r. sentença, inclusive por seus próprios e jurídicos fundamentos, observada a majoração da verba honorária em prol da parte recorrida.

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

ELCIO TRUJILLO
Relator
Assinado Digitalmente