



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000006947

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1020213-04.2023.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CRISTIANE BRUSTELI PEREIRA BARBOSA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada ESMERALDA PEREIRA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CLAUDIO GODOY (Presidente) E ALBERTO GOSSON.

São Paulo, 9 de janeiro de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Foro Regional de Santo Amaro - Capital

Apelação n. 1020213-04.2023.8.26.0002

Apelante: CRISTIANE BRUSTELI PEREIRA BARBOSA

Apelada: ESMERALDA PEREIRA

Voto n. 11134

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I. Caso em Exame. Recurso de apelação interposto contra sentença que condenou a ré ao pagamento de aluguel proporcional pelo uso exclusivo de parte do imóvel comum. A ré alega não residir no imóvel e que a ocupação era feita por seu pai, já falecido. Após notificação, a ré manteve a posse das chaves, impedindo o uso pelos demais condôminos. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em determinar se a ré deve pagar aluguel proporcional pelo uso exclusivo da parte superior do imóvel, mesmo não residindo nele. III. Razões de Decidir. 3. A posse das chaves pela ré caracteriza uso exclusivo, justificando o pagamento de aluguel proporcional. 4. A extinção do condomínio e a alienação do bem são direitos dos condôminos, conforme o Código Civil. IV. Dispositivo e Tese. 5. Recurso parcialmente provido. Tese de julgamento: 1. O uso exclusivo de parte do imóvel por um condômino justifica o pagamento de aluguel proporcional. 2. A extinção do condomínio pode ser requerida a qualquer tempo, independentemente de consenso entre os condôminos. Legislação Citada: Código Civil, arts. 1.319, 1.320, 1.322. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1006703-19.2019.8.26.0533, Rel. Alexandre Marcondes, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 31/03/2022.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 150/151, cujo relatório adoto, que julgou procedente o pedido inicial, para condenar a ré a pagar à autora, a título de aluguel proporcional pelo uso exclusivo (proporção de 1/5), o valor a ser obtido em perícia, cujo termo inicial é o decurso do prazo fixado na notificação extrajudicial e o termo final será a data em que cessou a ocupação exclusiva do bem pelos requeridos.

Segundo a apelante-ré, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando que mora com seu marido em outro endereço, que jamais teve a posse do imóvel, que quem ocupava a parte superior do imóvel era seu pai, e que, com a morte dele, ela ficou com as chaves para retirada dos pertences, pelo que não pode ser obrigada a pagar aluguéis proporcionais (fls. 157/176).

Recurso tempestivo, sem preparo em face da gratuidade processual, e com apresentação de contrarrazões pela apelada (fls. 203/210).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso merece ser provido em parte.

No caso concreto, a autora pede a fixação de aluguel proporcional do imóvel comum, aduzindo que a ré o ocupa com exclusividade. O imóvel é oriundo de herança, havendo litigiosidade entre os parentes.

A ré alega que quem ocupava a parte superior do imóvel era seu pai, e que, com a morte dele, ela ficou com as chaves do referido imóvel para realizar a limpeza dos pertences dele. Alega que reside em outro imóvel com seu marido, endereço para o qual inclusive foi remetida a notificação que pedia a desocupação da parte superior do imóvel, que a ré nunca ocupou.

Alega que quem ocupa a parte de baixo do imóvel é a cunhada da autora, Irene, esposa de Moacir, também falecido, que sofreu outra ação de arbitramento de aluguéis (autos de ns. 1066954-78.2018.8.26.0002 e 0005289-73.2021.8.26.0002)

Contudo, após ter sido notificada em janeiro/2023, verificando os termos da contranotificação de fls. 46/47, temos que a ré se opôs à entrega do imóvel, confirmando que possuía bens seus e da tia na parte superior do imóvel, alegando que a tia se encontrava doente, e que precisava de um prazo de seis meses para desocupação¹, prazo que, ao que consta, não foi observado e não contou com a concordância da autora.

Não se exige, para caracterização do uso exclusivo, que a ré more no imóvel, mas que ela detenha sua posse exclusiva, o que confessadamente ela possui, em relação à parte superior do imóvel. Ela alega que a autora poderia contratar chaveiro e adentrar no imóvel, mas, estando o imóvel ocupado com pertences da ré, isso certamente levaria a uma nova pendência entre as partes.

Ora, ainda que a ré mantenha residência em outro endereço, o fato de estar na posse das chaves demonstra que ela também está na posse do imóvel, impedindo que os demais condôminos também fizessem uso da propriedade comum.

¹ "(...) ficou ausente da residência por um longo período, ela retirou algumas coisas de costura que utilizava em seu trabalho de costureira que estavam no porão e os guardou na parte de cima do imóvel, sendo que um dos seus filhos ainda permanece morando no porão. Não obstante, a Dna. Irene já está procurando um outro imóvel na cidade de Indaiatuba para efetuar a sua mudança pois ela necessita ficar na cidade para realizar seu tratamento médico. No entanto, como a Dna. Irene e sua família estão passando por sérios problemas financeiros, além dos sérios problemas de saúde eles precisam de um período de 6 meses para que eles possam se organizar e realizarem a mudança do imóvel e a entrega das chaves, pois no momento eles não tem para onde ir nem para onde levar seus pertences. (...)" (fl. 47).

A existência de comunhão de direitos sobre bens móveis e imóveis permite o pedido de extinção do condomínio, com a alienação da coisa comum, conforme regras dos arts. 1.320, *caput*, e 1.322, *caput*, do Código Civil.

Nesse contexto, é direito das partes ver extinto o condomínio estabelecido em partilha, uma vez que não há interesse na manutenção do domínio sobre o bem.

Na condição de condômino do bem, pode o interessado requerer, a qualquer tempo, a divisão da coisa comum, nos termos do artigo 1.320, *caput*, do Código Civil, que estabelece que:

"Art. 1320. A todo o tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão".

Conforme preceitua o art. 1.322 do Código Civil, é possível a extinção de condomínio, com a consequente alienação judicial do bem imóvel, por vontade de um dos condôminos, quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os demais:

"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."

Nesse sentido, registre-se importante ensinamento acerca da matéria:

"Se o imóvel objeto da copropriedade é indivisível, os consortes podem adjudicá-los a um só, indenizando os outros, ou, se não for essa sua pretensão, podem vendê-lo, repartindo entre os condôminos o preço, nos termos do CC 1322 e 504" (Código Civil Comentado, NELSON NERY JÚNIOR e ROSA MARIA DE ANDRADE NERY, 8a edição, página 1047, Editora RT).

Portanto, o direito do condômino à extinção do condomínio é uma faculdade fundamental, um ponto cardeal do instituto da comunhão. A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum e, quando a coisa for indivisível, será esta vendida, repartindo-se o preço obtido (artigo 1.322 do Código Civil), não se subordinando à concordância do outro condômino, nem tampouco à conveniência, à oportunidade ou à vantagem desse outro.

Nesse sentido:

"Condomínio. Ação de extinção de condomínio e arbitramento de alugueres. Extinção do processo por falta de interesse processual. Partilha de imóvel não ultimada. Irresignação do autor. Possibilidade de arbitramento de aluguel ainda que não realizada a partilha. Interesse de agir preservado. Indeferimento da inicial afastado. Julgamento do mérito pelo Tribunal, nos termos do art. 1.013, § 3º, I do CPC. Arbitramento de aluguel. Partes que

passaram a residir no imóvel através de divisão cômoda do bem. Posse exclusiva da ré que deixou de existir. Pedido de arbitramento de aluguel que deve ser julgado improcedente. Alienação judicial da coisa comum. Possibilidade. Partes que confirmam ter adquirido conjuntamente o imóvel na constância da união. Condomínio estabelecido e reconhecido pelos documentos apresentados nos autos. Possibilidade de extinção do condomínio a qualquer tempo, nos termos do art. 1.320 do CC. Ação parcialmente procedente. Sentença reformada. Redistribuição do ônus da sucumbência Recurso parcialmente provido" (TJSP; Apelação Cível 1006703-19.2019.8.26.0533; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1a Câmara de Direito Privado; Foro de Santa Bárbara d'Oeste - 1a Vara Cível; Data do Julgamento: 31/03/2022; Data de Registro: 31/03/2022.

Portanto, nos termos do que dispõe o artigo 1.322 do CC, não havendo consenso entre os condôminos acerca da adjudicação para um deles, deve o bem ser alienado e repartido.

Noutro ponto, no que tange ao arbitramento de alugueres em favor da apelada, é de rigor reconhecer que aquele que utiliza exclusivamente o bem, no caso a ré, deve indenizar o outro, sob pena de enriquecimento ilícito.

Sob essa ótica, o artigo 1.319 do Código Civil estabelece que cada condômino deve responder perante os demais pelos frutos que percebeu da coisa comum e pelo dano que lhe causou.

A obrigação de pagamento do valor locativo subsiste enquanto perdurar o condomínio ou o uso exclusivo da coisa.

Portanto, sendo incontroverso o uso exclusivo do bem pela ré, cujos direitos e obrigações pertencem a ambas as partes, na proporção de 50%, é possível a fixação de aluguel pelo uso da coisa. Contudo, ficou claro que o uso exclusivo pela ré se refere apenas à parte superior do imóvel, sendo que a questão envolvendo a parte inferior já vem sendo tratada em autos diversos.

Logo, no momento da realização da perícia para apurar o valor locativo, deve ser considerada apenas a parte efetivamente ocupada pela ré, devendo ela contribuir com o quinhão correspondente em favor da autora.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, mas considerando o acolhimento parcial do recurso, mantenho a sucumbência fixada em primeiro grau de jurisdição, proporcional ao valor da condenação, nos termos do artigo 85, § 2º., do CPC, observando que a requerida está dispensada do pagamento, por ser beneficiária da justiça gratuita (artigo 98 do mesmo diploma).

"A majoração da verba honorária sucumbencial recursal, prevista no art. 85, § 11, do CPC/2015, pressupõe a existência cumulativa dos seguintes requisitos: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.03.2016, data de entrada em vigor do novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou não provido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem

no feito em que interposto o recurso”. ([AgInt no AREsp 1349182/RJ](#), Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/06/2019, DJe 12/06/2019; [AgInt no AREsp 1328067/ES](#), Rel. Ministro GURGEL DE FARIA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 09/05/2019, DJe 06/06/2019; [AgInt no AREsp 1310670/RJ](#), Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 30/05/2019, DJe 03/06/2019).

Posto isso, **dou parcial provimento** ao recurso, para determinar que a ré responda pelo aluguel proporcional relativo apenas ao uso da *parte superior do imóvel*, mantidos os demais termos da sentença proferida.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora