



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000298009

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1015449-62.2023.8.26.0361, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que é apelante WELLINGTON ULISSES DE JESUS, é apelada STHEFANE FERNANDA RODRIGUES DE JESUS.

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 Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível N° 1015449-62.2023.8.26.0361

Apelante: Wellington Ulisses de Jesus

Apelado: Sthefane Fernanda Rodrigues de Jesus

(Voto n° 44,019)

EMENTA: CERCEAMENTO DE DEFESA - INOCORRÊNCIA - DESNECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE OUTRAS PROVAS - PRELIMINAR AFASTADA.

EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E ARBITRAMENTO DE ALUGUEL - EX-CÔNJUGES - POSSE EXCLUSIVA DO IMÓVEL EXERCIDA PELO REQUERIDO - INEXISTÊNCIA DE ÔBICES PARA A ALIENAÇÃO JUDICIAL DO BEM COMUM, OBSERVADO O DIREITO DE PREFERÊNCIA DO REQUERIDO - DIREITO DA AUTORA DE RECEBER ALUGUERES PROPORCIONAIS À SUA COTA-PARTE, DESDE A CITAÇÃO, ATÉ A EFETIVA EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO, COMO FORMA DE EVITAR ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DOS REQUERIDOS - INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 1.319, 1.320 e 1.326, TODOS DO CC - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO DESPROVIDO

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 98/103, que julgou procedente o pedido para (i) determinar a extinção do condomínio que as partes mantém sobre o imóvel descrito na inicial, determinando a alienação judicial do bem, distribuindo-se o valor obtido entre as partes na proporção de 50% para cada, respeitado o direito de preferência do requerido; (ii) condenar o réu a pagar a autora aluguel mensal, desde a citação e enquanto ocupar exclusivamente o imóvel, devendo tudo ser apurado em sede de liquidação por arbitramento, oportunidade em que será apurado o valor de venda do imóvel objeto da lide, bem como o valor do aluguel.

Em razão da sucumbência, o réu foi condenado nas custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em R\$ 5.716,05, conforme item 4.1 da Tabela de

Honorários Advocatícios da OAB/2023.

Irresignado, recorre o requerido pleiteando a concessão da gratuidade de justiça; arguindo preliminar de nulidade da sentença por cerceamento de defesa; no mérito, alega que a autora não observou o direito de preferência na aquisição do imóvel, nem tampouco a sentença abordou de maneira adequada tal questão; sempre arcou com todos os encargos do imóvel; a autora abandonou o imóvel e, a seu ver, faz jus a usucapião familiar (fls. 106/114).

Contrarrazões às fls. 118/121.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

1.- DO RECEBIMENTO DO RECURSO - Concedo os benefícios da gratuidade de justiça e recebo o recurso nos efeitos devolutivo e suspensivo (CPC, art. 1.012, *caput*).

2. - SÍNTESE DA CONTROVÉRSIA - Cuida-se de ação de arbitramento de aluguel em face de ex-cônjuge em razão do uso exclusivo de imóvel comum desde a separação de fato.

3. - DO ALEGADO CERCEAMENTO DE DEFESA - O julgamento do feito sem que houvesse a produção de outras provas não teve o condão de macular a r. sentença.

Na verdade, não havia necessidade de outras provas,

além daquelas já acostadas aos autos por ocasião da sentença (CPC, art. 370, parágrafo único), sendo certo que a questão do pagamento das despesas do imóvel por quem estava fazendo uso exclusivo do bem não interfere no direito da autora.

Portanto, não há que se falar em cerceamento de defesa.

4. - DO MÉRITO - O recurso não comporta acolhimento.

Na hipótese, restou demonstrado que o imóvel *sub judice*, objeto da matrícula nº 35.430 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, é comum às partes (fls. 20) e, portanto, o condomínio é incontroverso.

Fonte constante de desavenças, o legislador do Código Civil, em diversos preceitos, demonstra seu despreço pelo indivisão (art. 1.320, *caput* e §§, e art. 1.323, entre outros).

Sendo assim, em que pesem as alegações do requerido, é certo que não havendo entendimento entre as partes, agiu acertadamente o MM. Juiz de Origem ao determinar a extinção do condomínio existente, mediante a alienação judicial do bem imóvel, sendo expressamente assegurado o direito de preferência do requerido, em valor a ser apurado em sede de liquidação de sentença.

E, como restou incontroverso que o apelante permaneceu na posse exclusiva do imóvel desde a separação do casal, antes mesmo da decretação do divórcio, correta

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

a decisão de condenação ao pagamento de aluguel, sob pena de enriquecimento sem causa ou injustificado.

Assim, ao contrário do que entende o apelante, "é possível o arbitramento de aluguéis pelo uso exclusivo de bem imóvel por um dos ex-cônjuges, a partir do momento em que este toma conhecimento inequívoco do inconformismo da outra parte em relação à fruição exclusiva do bem, o que, via de regra, ocorre com a citação, mas nada impede que seja em momento anterior, como nos casos em que há notificação extrajudicial" (STJ-4ª T., AgInt no REsp 1782828/PR, rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 29.10.2019).

No mesmo sentido: "ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS E PERDAS E DANOS - Ex-cônjuge varão x ex-cônjuge - Sentença de parcial procedência que determinou o pagamento de metade do valor dos aluguéis do imóvel comum, recebidos exclusivamente da requerida, ao autor, devidos desde a citação daquela - Insurgência do autor que pretende o recebimento dos aluguéis desde o trânsito em julgado da decisão de partilha de bens - Descabimento - Aluguéis devidos desde a constituição da requerida em mora, o que se deu com a sua citação - Inteligência do art. 240 do CPC - Jurisprudência assente deste Tribunal - RECURSO DESPROVIDO" (TJSP, 7ª Câm. Dir. Priv., Ap. 1002996-04.2017.8.26.0019, j. 19.07.2019).

Em relação ao pedido do apelante de ser ressarcido ou compensado de valores pagos em relação a IPTU e despesas de manutenção do bem não tem cabimento, pois, embora todos sejam, proprietário e possuidor,

responsáveis pelo tributo perante o Fisco, é certo que entre os co-proprietários a questão se resolve com a posse, respondendo o possuidor pelas despesas de manutenção, sob pena também de enriquecimento sem causa. Apenas após a citação é que é viável que o pagamento do IPTU seja partilhado entre todos os coproprietários e, portanto, na liquidação, poderá ser objeto de desconto proporcional na parte que cabe a cada parte, como bem decidido pela r. sentença.

Por fim, da detida análise dos autos, infere-se que não está configurada a usucapião familiar, notadamente a posse com ânimo de dono exclusivo, pois não restou evidenciado qualquer ato de abandono do imóvel pela autora, tendo notícia nos autos que autora sofreu ameaças e insultos do apelante, sendo obrigada a sair do lar conjugal.

Por todo o exposto, a razão não está com o apelante e a r. sentença deve ser prestigiada.

5. - DOS HONORÁRIOS RECURSAIS - Em razão do não acolhimento das razões recursais, arcará o apelante com a verba honorária adicional de R\$800,00, observada a ressalva contida no art. 98, § 3º do CPC.

6. - CONCLUSÃO - Daí por que se nega provimento ao recurso.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica