



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000310157

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1018638-11.2022.8.26.0320, da Comarca de Limeira, em que são apelantes MARIA REGINA A SPADOTTIN e GILBERTO SPADOTIM, são apelados JOÃO ROBERTO SPADOTIN e VALDEMAR SPADOTIN.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), ENÉAS COSTA GARCIA E AUGUSTO REZENDE.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ALEXANDRE MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

1ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1018638-11.2022.8.26.0320

Comarca: Limeira (2ª Vara Cível)

Apelantes: Maria Regina Aparecida Spadottin e Gilberto Spadotin

Apelados: João Roberto Spadotin e Valdemar Spadotin

Juiz sentenciante: Rilton José Domingues

Voto nº 36.815

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. RECURSO DESPROVIDO. 1.- Ação de extinção de condomínio proposta visando a venda do imóvel e ao pagamento de aluguéis pelo uso exclusivo do bem pelos réus. 2.- A questão em discussão consiste em (i) determinar se a venda do imóvel deve ser mantida, apesar de ser utilizado como moradia exclusiva pelos réus, e (ii) avaliar a adequação do valor dos aluguéis fixados. 3.- O direito dos autores à extinção do condomínio é potestativo e está amparado pelo artigo 1.320 do Código Civil, que permite a divisão da coisa comum a qualquer tempo, independentemente da concordância dos demais condôminos. 4.- A impugnação dos réus ao valor dos aluguéis não se sustenta, pois o laudo pericial é minucioso e fundamentado, prevalecendo sobre a opinião pessoal das partes. 5.- Termo inicial da obrigação corretamente arbitrado na data da citação, conforme entendimento pacífico do STJ. Recurso desprovido.

A r. sentença de fls. 367/372, de relatório adotado, ***julgou procedente*** ação de extinção de condomínio movida por **José Roberto Spadotin e Valdemar Spadotin** em face de **Maria Regina Aparecida Spadottin e Gilberto Spadotin**, determinando a

venda do imóvel *sub judice*, no prazo de 10 dias e pelo preço da avaliação, e condenando os réus ao pagamento de aluguéis pelo uso exclusivo do imóvel *sub judice*, no valor de R\$ 1.100,00 e na proporção de 18,75% a cada um dos autores, corrigido monetariamente desde cada vencimento e acrescido de juros moratórios a partir da citação. Os réus foram condenados ainda ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de R\$ 1.000,00, observada a gratuidade da qual são beneficiários.

Os réus recorrem, sustentando, em síntese, que não deve ser determinada a venda do imóvel *sub judice*, na medida em que ele é utilizado exclusivamente para sua moradia. Afirmam que “*não possui outro local para viver, tampouco condições de arcar com prestações mensais locatícias*”, devendo, portanto, ser reconhecido seu direito à moradia, garantindo a função social da propriedade e o prestígio do princípio da dignidade da pessoa humana. Ressaltam que o valor apurado para os aluguéis é exorbitante e não observa a situação atual do imóvel, requerendo sua redução para R\$ 900,00, a incidir somente após a sentença (fls. 375/382).

Contrarrazões a fls. 386/395.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Os autores ajuizaram a presente ação buscando a extinção do condomínio mantido pelas partes sobre o imóvel de matrícula nº 17.749 do CRI de Limeira/SP, inaugurado por força da sucessão de João Spadottin e Olinda Pinto Spadottin (fls. 18/28), bem como a condenação dos réus ao pagamento de aluguéis mensais pela utilização exclusiva daquele bem.

Julgada a ação procedente, os réus recorrem para tentar evitar a alienação do imóvel e, ainda, para reduzir o valor dos aluguéis mensais devidos aos autores.

As teses do recurso não convencem.

A pretensão dos autores está respaldada pelo artigo 1.320 do Código Civil, segundo o qual a todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, extinguindo o condomínio, sem que tenha de submeter sua vontade à concordância do(s) outro(s) condômino(s).

Em verdade, trata-se de um direito potestativo que poderá ser exercido a qualquer tempo, sendo indivisível o bem, pela competente ação de alienação judicial.

Gustavo Tepedino, em comentário ao referido dispositivo legal, destaca que “*o legislador prestigia a divisão da coisa comum, ao conferir ao condômino a possibilidade de exigí-la mediante direito potestativo, de modo a requerer a divisão independentemente da*

vontade dos demais consortes” (**“Código Civil Interpretado”, Ed, Renovar, 2011, v. III, p. 64).**

Daí porque os réus não podem reverter a ordem de alienação do bem mediante invocação genérica a princípios como o da função social da propriedade, tampouco ao seu direito à moradia, que não se sobrepõe aos demais direitos dos autores.

Cumprе ressaltar que a própria corré Maria Regina afirma deter maior parte do imóvel (43,75%) e será beneficiária, portanto, da maior parte do numerário derivado da venda do bem, que poderá ser utilizado para fins de moradia.

Por outro lado, ocupando o imóvel com exclusividade os réus devem pagar aos autores um valor a título de aluguel. Precisa a respeito a lição de Silvio Rodrigues de que *“se o prédio de todos é habitado por apenas um dos condôminos, deve este, àqueles, alugueres correspondentes aos seus quinhões”* (**“Direito Civil”. Direito das Coisas, Ed. Saraiva. 5ª ed., 1975, vol. 5, p. 192).**

Por outro lado, a impugnação dos réus ao laudo pericial (e consequentemente ao valor mensal dos aluguéis) não está minimamente respaldada por prova de igual ou de semelhante valor, sendo, na verdade, mera irresignação enraizada em sua opinião pessoal.

O laudo pericial é extenso e minucioso, partindo de uma análise científica e objetiva das condições de

conservação do bem, incluindo um estudo comparativo com imóveis de padrão semelhante e em bairros próximos (fls. 200/243). Assim, a conclusão imparcial da perícia prevalece sobre eventuais impressões dos réus.

Por fim, o termo inicial da obrigação de pagamento dos aluguéis é a data da citação, pois, conforme entendimento consolidado do C. Superior Tribunal de Justiça, “*Em regra, o marco temporal para o cômputo do período a ser indenizado é a data da citação para a ação judicial de arbitramento de aluguéis ou de indenização, ocasião em que se configura a extinção do comodato gratuito que antes vigorava.*” (REsp 1583973/RS, 3ª Turma, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 05/10/2017).

Desprovido o recurso, com fundamento no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, eleva-se a verba honorária devida pelos réus para R\$ 2.000,00 (dois mil reais), observada a gratuidade da qual são beneficiários.

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

ALEXANDRE MARCONDES
Relator