



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000340330

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002306-19.2024.8.26.0604, da Comarca de Sumaré, em que é apelante ADRIANA CRISTINA DE JESUS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado ANTONIO LAURO FARIA (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 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), ENEAS COSTA GARCIA E MÔNICA DE CARVALHO.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

ALEXANDRE MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

1ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1002306-19.2024.8.26.0604

Comarca: Sumaré (4ª Vara Cível)

Apelante: Adriana Cristina de Jesus Faria

Apelado: Antonio Lauro Faria

Juiz sentenciante: Felipe Guinsani

Voto nº 36.883

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C.C. COBRANÇA DE ALUGUÉIS. RECURSO PROVIDO. 1.- Ação de extinção de condomínio cumulada com cobrança de aluguéis movida pela autora contra o réu, visando a extinção do condomínio sobre imóvel e a condenação do réu ao pagamento de aluguéis pela ocupação exclusiva do bem. 2.- A questão em discussão consiste em verificar (i) a possibilidade de extinção do condomínio de imóvel financiado e (ii) a admissibilidade da cobrança de aluguéis pela ocupação exclusiva do bem. 3.- A extinção do condomínio é respaldada pelo artigo 1.320 do Código Civil, que confere ao condômino o direito potestativo de exigir a divisão da coisa comum, mesmo em caso de financiamento imobiliário, no qual são alienados apenas os direitos aquisitivos das partes. 4.- A cobrança de aluguéis é fundamentada no artigo 1.319 do Código Civil, que prevê a responsabilidade do condômino pelos frutos percebidos da coisa comum, notadamente diante da prévia partilha do bem em ação de divórcio. 5.- Apuração dos valores devidos entre as partes, assim como o dos direitos aquisitivos do imóvel, que pode ocorrer em posterior etapa do processo. Ação procedente. Recurso provido.

A r. sentença de fls. 89/92, de relatório adotado, *julgou improcedente* ação de extinção de condomínio cumulada com cobrança de aluguéis movida por **Adriana Cristina de**

Jesus Faria em face de **Antonio Lauro Faria**, condenando a autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% do valor da causa, observada a gratuidade da qual é beneficiária.

A autora insiste, pelas razões de fls. 111/120, na possibilidade de extinção do condomínio e de cobrança de aluguéis pela ocupação exclusiva do autor. Afirma que o imóvel possui duas residências, mas o requerido impede seu acesso ao local, mesmo diante da existência de entrada independente. Ressalta que o valor do aluguel alcançaria patamar superior àquele do valor do financiamento (fls. 111/120).

Contrarrazões a fls. 129/132.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

A autora moveu a presente ação buscando a extinção do condomínio mantido sobre o imóvel de matrícula nº 50.625 do CRI de Sumaré/SP, assim como a condenação do réu ao pagamento de aluguéis mensais pela ocupação exclusiva do bem.

O réu contestou a ação e afirmou que está pagando sozinho o financiamento do bem junto à Caixa Econômica

Federal e que “*sempre esteve aberto às tratativas de negociação referente a venda do imóvel e divisão do bem*” (sic – fl. 50), informando seu cadastro em 3 (três) imobiliárias para tentativa de alienação, tudo a impedir a pretensão inicial.

Pois bem.

Em primeiro lugar, a pretensão da autora está respaldada pela norma do artigo 1.320 do Código Civil, segundo a 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).

Ao contrário do que se decidiu em primeira instância, o fato da aquisição do imóvel ter sido feita mediante financiamento da Caixa Econômica Federal não é obstáculo insuperável

à pretensão inicial (notadamente por se tratar de contrato com simples garantia hipotecária – fls. 19/29), diante da possibilidade de alienação do *direitos aquisitivos* das partes.

Nesse sentido, precedentes desta C. Câmara:

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I. Caso em Exame. 1. Recurso de apelação interposto contra sentença que declarou extinto o condomínio de imóvel e condenou o réu ao pagamento de aluguel à autora pelo uso exclusivo. O imóvel foi adquirido durante união estável e está sob alienação fiduciária. A autora busca a venda do imóvel e partilha do produto, além de aluguéis pelo uso exclusivo do bem pelo réu. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em (i) se é possível a extinção do condomínio e arbitramento de aluguel em relação a imóvel financiado e (ii) se o pedido de justiça gratuita do réu deve ser reconhecido tacitamente. III. Razões de Decidir. 3. O pedido de justiça gratuita do réu se considera tacitamente deferido, pois não foi expressamente indeferido pelo juízo de primeiro grau, conforme jurisprudência do STJ. 4. A extinção do condomínio é possível mesmo com alienação fiduciária, conforme art. 1.320 do Código Civil e jurisprudência do TJSP. Contudo, o arbitramento de aluguéis não é cabível sem definição da fração ideal de cada parte. IV. Dispositivo e Tese. 5. Recurso parcialmente provido para afastar a condenação em pagamento de aluguéis, mantendo-se os demais termos da sentença. Tese de julgamento: 1. Presunção de deferimento tácito do pedido de

justiça gratuita. 2. Extinção de condomínio possível sem partilha formal, mas arbitramento de aluguéis depende de definição da fração ideal. Legislação Citada: Código Civil, art. 1.320, art. 406 Código de Processo Civil, art. 510, art. 85, art. 98 Código Tributário Nacional, art. 161, § 1º. Jurisprudência Citada: STJ, AgRg nos Embargos de Divergência em Agravo em Recurso Especial Nº 440.971 – RS; TJSP, Apelação Cível 1035921-52.2022.8.26.0577, Rel. Alexandre Marcondes, j. 05/03/2024; TJSP, Apelação Cível 1002709-72.2019.8.26.0568, Rel. Rui Cascaldi, j. 26/10/2021; STJ, AgInt no AREsp: 1786608 SP 2020/0295110-1, Rel. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 30/08/2021.” (Apelação Cível nº 1030618-64.2017.8.26.0114, Rel. Des. Mônica de Carvalho, j. 24/02/2025).

“Condomínio. Ação de extinção de condomínio c.c. arbitramento de aluguéis. Sentença de procedência. Irresignação da ré. Alienação fiduciária constituída sobre o bem que não obsta a pretensão inicial. Direito potestativo do condômino de demandar em juízo a extinção do condomínio. Preliminar de impossibilidade jurídica do pedido infundada. Autor residente no exterior (França). Desnecessidade de prestação de caução por ser o Brasil signatário da Convenção sobre o Acesso Internacional à Justiça, firmada em Haia. Configuração da hipótese do art. 83, § 1º, I, do CPC. Benefício da justiça concedido ao autor que engloba a caução. Inexistência de elementos que contrariem a presunção legal de hipossuficiência garantida às pessoas físicas. Benefício da gratuidade mantido. Necessidade, entretanto, de definição dos termos iniciais da atualização dos valores cuja compensação foi autorizada em primeiro grau.

Sentença reformada, em parte. Recurso parcialmente provido.”
(Apelação Cível nº 1035921-52.2022.8.26.0577, de minha relatoria, j. 05/03/2024).

É irrelevante a observação lançada na sentença de que “*Do ponto de vista fático, (...), é praticamente impossível alienar um bem nestas condições*” (fl. 90), pois não é dado ao Poder Judiciário negar pretensão legítima da parte a partir de simples conjecturas acerca do mercado imobiliário.

Vale destacar, ademais, que o réu nem mesmo se opôs com veemência à pretensão de extinção do condomínio, afirmando em contestação, como já relatado, que “*sempre esteve aberto às tratativas de negociação referente a venda do imóvel e divisão do bem*” (fl. 50). E cabe dizer que a alegação de que o imóvel foi cadastrado em 3 (três) imobiliárias não foi demonstrada documentalmente, o que somente confirma a inércia do réu e dá crédito ao relato da inicial.

A solução correta, portanto, é decretar a extinção do condomínio mantido pelas partes sobre o imóvel de matrícula nº 50.625 do CRI de Sumaré/SP, determinando a alienação judicial dos direitos aquisitivos do bem, com resguardo dos direitos inerentes ao financiamento imobiliário junto à Caixa Econômica Federal.

Quanto aos aluguéis, o pedido da autora tem

fundamento no artigo 1.319 do Código Civil, de acordo com o qual *“Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou”*.

Em comentário ao referido dispositivo legal, esclarece o ilustre Desembargador Francisco Loureiro, integrante desta C. Câmara, que *“(...) se um dos condôminos usa com exclusividade a coisa comum, deve indenizar os demais comunheiros pelos frutos que a eles geraria, abatida a porção cabente ao próprio usuário”* (**“Código Civil Comentado”, Coord. Min. Cezar Peluso, Ed. Manole, 15ª ed., 2021, p. 1.248**).

Registre-se que o imóvel já foi partilhado entre as partes, sabendo-se exatamente que a cada uma delas cabe 50% daquele bem, conforme sentença proferida em prévia ação de divórcio, datada de 06 de dezembro de 2022 (fls. 31/34).

No mais, o réu não nega a ocupação exclusiva do bem, apenas que seria incapaz de arcar com o pagamento dos aluguéis e, ao mesmo tempo, com a integralidade do financiamento imobiliário. Ocorre que isso não implica na improcedência da ação, em especial pela possibilidade de compensação dos valores reciprocamente devidos.

Cabe apontar, por fim, que nenhuma das partes comprovou com firmeza o valor de avaliação do imóvel ou dos aluguéis (menos ainda de seus direitos aquisitivos), estando a petição inicial

acompanhada de um único documento apócrifo (fl. 16). E as avaliações que acompanham o recurso (fls. 121/125), além de extemporâneas (artigo 434, *caput*, do Código de Processo Civil), não dizem respeito ao imóvel *sub judice*. Assim, tais quantias deverão ser apuradas em posterior etapa processual.

Destarte, dá-se provimento ao recurso para *julgar procedente* a ação, declarando a extinção do condomínio mantido pelas partes sobre o imóvel descrito na inicial, determinando a consequente alienação judicial de seus direitos aquisitivos, bem como condenando o réu ao pagamento de aluguéis mensais à autora, na proporção de 50% (cinquenta por cento) do valor total apurado em liquidação de sentença, devidos desde a data da citação até a efetiva desocupação do imóvel, corrigidos monetariamente desde cada vencimento e acrescidos de juros moratórios a partir da citação.

Fica desde já autorizada a compensação dos valores devidos pelo réu à autora com o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do total do financiamento imobiliário por ele arcado com exclusividade, corrigido monetariamente desde cada desembolso, tudo a ser apurado em posterior etapa processual.

Em razão desse julgamento, a sucumbência da ação passa a ser exclusiva do réu, que deverá arcar com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% (dez por cento) do valor atualizado da condenação, observada a gratuidade da qual é beneficiário (fl. 90).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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

ALEXANDRE MARCONDES
Relator