



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000346917

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010505-51.2022.8.26.0361, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que é apelante/apelado FÁBIO ROCHA CORRÊA, é apelada/apelante LAURA REGINA PASCHOAL BARBIERI CORRÊA.

ACORDAM, em 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram parcial provimento ao recurso da parte requerida, restando não conhecido o recurso do autor, por deserção. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 8 de abril de 2025

MÁRIO CHIUHITE JÚNIOR

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

APELAÇÃO Nº: 1010505-51.2022.8.26.0361

COMARCA: MOGI DAS CRUZES – 5ª VARA CÍVEL

APELANTE/APELADO: FÁBIO ROCHA CORRÊA

APELADO/APELANTE: LAURA REGINA PASCHOAL BARBIERI CORRÊA

**JUIZ(A) SENTENCIANTE: DR(A). GUSTAVO ALEXANDRE DA CÂMARA
LEAL BELLUZZO**

VOTO Nº: 6751

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. ARBITRAMENTO E COBRANÇA DE ALUGUEL. PARCIAL PROVIMENTO. I. Caso em Exame: Ação de extinção de condomínio c/c arbitramento e cobrança de aluguel. A sentença de primeira instância determinou a extinção do condomínio e a venda judicial do imóvel, assegurando a cada condômino 50% do valor da venda, condenou a requerida ao pagamento de aluguel mensal ao autor, correspondente a 1/4 sobre os 50% do valor a ser apurado em fase de liquidação de sentença e determinou, ainda, que as despesas com água, luz, telefone, gás, IPTU e demais encargos sejam suportadas por quem estiver utilizando o imóvel com exclusividade. Diante da sucumbência recíproca, as partes responderão pelas custas e despesas processuais em igual proporção, sendo que cada uma arcará com os honorários advocatícios de seu respectivo patrono, fixados em 10% do valor da condenação, devidamente corrigido, nos termos do artigo 85 do Código de Processo Civil. Ambas as partes interpuseram recursos. O autor, diante do indeferimento da justiça gratuita, foi intimado a recolher o preparo, o que não foi realizado, restando prejudicada a análise de seu recurso por deserção (recurso não conhecido por deserção). A requerida interpôs apelação sustentando a impossibilidade de ser compelida ao pagamento de aluguel, uma vez que o imóvel também é ocupado pelos três filhos menores do casal. Requereu, ainda, a divisão do IPTU na proporção de 50% para cada parte, por se tratar de obrigação propter rem e a redistribuição do ônus sucumbencial, alegando sua sucumbência mínima. II. Questão em Discussão: Determinar se a requerida deve pagar aluguel ao autor pelo uso do imóvel, considerando que reside no bem com os filhos menores do casal, bem como se lhe cabe o pagamento integral do IPTU e a adequada fixação do ônus de sucumbência. III. Razões de Decidir: O imóvel não é utilizado exclusivamente pela requerida, mas também serve de residência para os filhos menores do casal, afastando a caracterização de uso exclusivo que justificaria a contraprestação locatícia. Precedentes do C. STJ e desta Corte em tal senda. No que tange ao IPTU, a sentença corretamente determinou que a requerida deve arcar integralmente com o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

tributo, em razão da fruição do bem. O provimento parcial do recurso da ré altera a distribuição da sucumbência para 1/3 para a requerida e 2/3 para o autor, mantendo-se a sucumbência recíproca. IV. Dispositivo e Tese: Dá-se parcial provimento ao recurso, afastando-se a determinação de que a requerida arque com o pagamento de aluguel ao autor e resta não conhecido, por deserção, o recurso do autor. Tese de julgamento: 1. A ocupação do imóvel pelos filhos menores do casal não caracteriza uso exclusivo apto a justificar a cobrança de aluguel. 2. O pagamento do IPTU deve ser suportado por aquele que exerce a posse do imóvel, em virtude da fruição do bem. 3. A distribuição da sucumbência é alterada para 1/3 para a requerida e 2/3 para o autor, mantendo-se a determinação de que cada parte arcará com os honorários de seus respectivos patronos, fixados em 10% sobre o valor da causa. Ante o provimento parcial do recurso, não se aplica o disposto no § 11 do artigo 85 do Código de Processo Civil". (v. 6751)

Trata-se de **AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C/C ARBITRAMENTO E COBRANÇA DE ALUGUEL** ajuizada por **FÁBIO ROCHA CORRÊA** em face de **LAURA REGINA PASCHOAL BARBIERI CORRÊA**. A r. sentença (fls. 986/990) segue transcrita, em parte:

“Vistos.

Fabio Rocha Correa ajuizou a presente ação de Extinção de Condomínio em face de Laura Regina Paschoal Barbieri Correa, qualificados nos autos, alegando em síntese que as partes foram casadas sob o regime da separação total de bens e se divorciaram de forma litigiosa em 21/05/2021, sendo que em sentença judicial, o bem imóvel pertencente ao casal de matrícula nº 52.535, do 1º Cartório de Imóveis desta urbe, foi objeto da partilha, com determinação da apuração da participação de cada uma das partes para fixação do percentual devido a cada um. Aduz que as partes efetivamente adquiriram de forma conjunta o terreno, no valor de R\$ 90.000,00 em 20/02/2015, entretanto, aduz que o autor soergueu a construção hoje existente no terreno, no período de 2017 a 2020, unicamente com dispêndios de sua parte, no valor mínimo de R\$ 932.191,48. Assim, aduz que a ré apenas tem direito a 50% do valor do terreno, uma vez que a ré não contribuiu com a construção da residência. Requer a extinção de condomínio, com a apuração da fração devida a cada condômino, bem como a fixação de aluguéis em favor do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

autor pelo período de ocupação exclusiva da ré , para posterior alienação judicial com a possibilidade do exercício de preferência dos condôminos. Com a inicial vieram os documentos de fls. 10/174. Em decisão às fls. 175/178 foi deferida parcialmente a tutela para arbitrar e fixar aluguéis provisórios no valor de R\$ 3.417,26, descontando-se os tributos e despesas inerentes ao imóvel que venham a ser pago pela requerida, tudo a partir da citação. Citada, a ré apresentou contestação às fls. 268/413, impugnando o valor da causa e, no mérito, sustenta que o autor abandonou o lar conjugal deixando para uso da ré e de seus três filhos comuns quando do divórcio das partes. Ainda que, embora tenham se casado no regime de separação total de bens, ambas as partes são responsáveis pela subsistência do lar conjugal, as quais contribuíram para aquisição do terreno e para subsistência de consumo do lar de forma igualitária, de modo que não é devida a divisão do imóvel no percentual pretendido pelo autor. Requer a extinção de condomínio com a fixação de 50% da totalidade do imóvel para cada uma das partes, especialmente em razão do imóvel ser de propriedade das partes, conforme consta na matrícula. Ainda, sustenta que contribuiu ativamente na construção do imóvel e que, quando o autor deixou o imóvel, levou consigo a pasta com os documentos dos gastos do imóvel, contendo documentos dos gastos efetuados pela ré. Alega que não há obrigação de pagar aluguel ao autor, ante o uso comum pelos filhos menores do casal, que contam com as idades de 16, 04 e 05 anos de idade. No mais, bateu-se pela improcedência da ação. Réplica às fls. 511/520. Indeferida a gratuidade à ré às fls. 521. Saneado o feito às fls. 532/533 foi determinada a produção de prova documental. Petição com documentos juntados pela ré às fls. 553/898. Deferida a produção de prova oral, bem como houve determinação para que a ré indicasse as notas fiscais constantes nos extratos da nota fiscal paulista juntado, na decisão de fls. 904/905. Petição e documentos juntados pela ré às fls. 910/943. Audiência de conciliação, instrução e julgamento realizada às fls. 956/957, com desistência do pedido de produção de prova pericial pelo autor. Manifestação do autor às fls. 963/965 acerca da petição e documentos de fls. 910/943. Manifestação da ré às fls. 969/978. Manifestação do autor às fls. 982/985. Regularizados vieram os autos conclusos para sentença.

É o relatório. DECIDO. (...)

(...) No mérito, a ação é parcialmente procedente. (...)

(...) Sustenta o autor que, embora o terreno do imóvel de matrícula nº



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

52.535, do 1º Cartório de Imóveis desta urbe tenha sido adquirido em comum pelas partes, a construção do imóvel se deu unicamente pelo autor. Assim, sustenta que à ré apenas é cabível o percentual de 50% do valor do terreno, o que resulta no percentual de 13,16% do imóvel.

Em que pesem as alegações do autor, melhor razão não lhe assiste.

Inicialmente, observa-se que a escritura do imóvel foi registrada em nome das partes, não havendo qualquer menção acerca de qual porcentagem é devida a cada um, presumindo-se assim, que cada parte tem direito a 50% do imóvel, enquanto não partilhado.

Outrossim, muito embora tenha o autor sustentado ter arcado com maior parte dos gastos da construção, evidencia-se que a ré além de ter contribuído com a construção (fls. 536/548 e fls. 556/598), também participou ativamente quanto às decisões de elaboração do projeto e toda fase de decisão do projeto e construção, restando evidente a participação de ambas as partes. (...)

(...) Portanto, é caso de reconhecer o pedido inicial de partilha do imóvel e determinar a extinção do condomínio existente e a venda judicial do imóvel devidamente descrito nos autos, todavia, atribuindo-se a cada condômino a cota respectiva de 50% do valor de venda, à luz do artigo 881 do Código de Processo Civil, para que seja encaminhado a leilão judicial ou para que a ré ou o autor exerçam seu direito de preferência, pelo valor da avaliação a ser apurado em fase de liquidação de sentença.

Com relação ao pedido de arbitramento de aluguéis é incontroverso que a ré reside no imóvel com os três filhos menores do casal, dos quais detêm a guarda unilateral (fls. 20/33). Dessa forma ainda que caiba ao autor 50% do imóvel, a ré não o habita de forma exclusiva, em havendo coabitação dos quatro (mãe e três filhos comuns do casal), a fração ideal do imóvel usufruída pelos menores não deve ser cobrada pelo genitor.

Assim sendo, de rigor a fixação de aluguel em favor do autor apenas na proporção de ¼, haja vista que compete tanto ao pai, quanto à mãe a garantia de moradia adequada à sua prole. (...)

(...) Ante o exposto e por tudo o mais que dos autos contas, JULGO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

PARCIALMENTE PROCEDENTE a ação movida por Fábio Rocha Corrêa em face de Laura Regina Paschoal Barbieri Corrêa, e o faço para o fim de DETERMINAR a extinção do condomínio existente e a venda judicial do imóvel devidamente descrito nos autos, pela qual cada condômino receberá a cota respectiva de 50% do valor de venda, o que deverá ser apurado em fase de liquidação de sentença. E, CONDENAR a requerida a pagar, em favor do autor, um aluguel mensal, correspondente a 1/4 do valor do aluguel a ser apurado em fase de liquidação de sentença, devido desde a data da citação (mora) até enquanto perdurar a utilização exclusiva e até que ocorra a venda do imóvel ou o exercício da preferência da ré. O valor do aluguel a ser pago em prol do autor, deverá sofrer a incidência das atualizações monetárias na periodicidade anual, pelo índice da Tabela do TJSP. Esclareço que despesas com água, luz, telefone, gás bem como IPTU e demais despesas devem ser arcadas por quem está a utilizar o imóvel com exclusividade.

Com efeito, confirmo os efeitos da tutela concedida às fls. 175/178, observando-se o novo percentual de 1/4, fixado supra. Sucumbentes ambas as partes, estas responderão pelas custas e despesas processuais na proporção de 50% para o autor e 50% para a ré, cabendo a cada parte arcar com os honorários advocatícios de seu patrono, que fixo em 10% do valor da condenação, corrigido, nos termos do artigo 85, do Código de Processo Civil. (...)”. (grifo nosso)

Embargos de declaração opostos pela parte requerida às fls. 993/1002 e pelo autor às fls. 1059/1062.

Às fls. 1064/1066, foi dado provimento aos embargos de declaração opostos pela parte requerida para incluir na r. sentença: "... CONDENAR a requerida a pagar, em favor do autor, um aluguel mensal, correspondente a 1/4 sobre os 50% do valor do aluguel a ser apurado em fase de liquidação de sentença (...)" e foram rejeitados os embargos declaratórios do autor.

Recursos de apelação interpostos pelo autor às fls. 1071/1081, com contrarrazões às fls. 1140/1155, e pela requerida às fls. 1116/1136, com contrarrazões às fls. 1156/1166.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

À fl. 1173, foi determinado que o autor efetuasse o recolhimento do preparo recursal.

Agravo interno interposto pelo autor às fls. 1189/1194 teve seu provimento negado pelo v. Acórdão de fls. 1195/1198, que determinou o recolhimento do preparo recursal no prazo de cinco dias, sob pena de deserção.

Embargos de declaração opostos pelo autor às fls. 1200/1202 foram rejeitados pelo v. Acórdão de fls. 1204/1208.

À fl. 1217, o autor manifestou expressamente a desistência do prazo recursal.

Foi certificado, à fl. 1219, que o autor não cumpriu a determinação contida na fl. 1173, referente ao recolhimento do preparo recursal.

Diante da certificação de fl. 1219, que atesta o não recolhimento do preparo recursal pelo autor, resta prejudicada a análise do recurso interposto às fls. 1071/1081. Assim, nos termos do artigo 1.007, § 4º, do Código de Processo Civil, impõe-se a declaração de deserção, ante o descumprimento da exigência prevista para o processamento do apelo.

A parte requerida interpõe recurso de apelação (fls. 1116/1136) visando à reforma da sentença, argumentando que não há obrigação de pagar aluguel pelo uso do imóvel, uma vez que reside no bem com os três filhos menores, sobre os quais exerce guarda unilateral, sendo esse o lar anteriormente compartilhado pelas partes como residência conjugal. Defende que o pagamento de pensão alimentícia pelo genitor não se confunde com a responsabilidade pela guarda e criação dos filhos, que inclui o zelo diário, transporte, educação e saúde, e que a fixação de aluguel desconsidera a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, que afasta essa obrigação quando o imóvel é utilizado em benefício dos filhos comuns. Além disso, a condenação ao pagamento de aluguel reduziria o poder



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

econômico da unidade familiar, impactando diretamente o padrão de vida dos menores.

Alega, ainda, que a obrigação tributária decorrente do IPTU deve ser suportada igualmente pelos coproprietários, independentemente de quem exerce a posse, pois a responsabilidade pelo tributo decorre da propriedade, nos termos do artigo 34 do Código Tributário Nacional. Argumenta que a sentença vinculou equivocadamente a obrigação pelo pagamento do IPTU à ocupação do imóvel, beneficiando indevidamente a parte recorrida, que se exime do ônus tributário sem qualquer contraprestação. Sustenta, também, que as despesas condominiais possuem natureza *propter rem*, vinculando-se à propriedade do imóvel, e não ao seu uso exclusivo, razão pela qual devem ser igualmente partilhadas entre os condôminos na proporção da titularidade do bem.

No que se refere aos honorários sucumbenciais, afirma que a sentença incorreu em erro ao fixá-los em 10% para cada parte sobre o valor da condenação, uma vez que a pretensão de extinção condominial não foi objeto de resistência pela parte recorrida. Argumenta que a ausência de condenação impossibilita a fixação dos honorários sobre esse valor, devendo a base de cálculo considerar o proveito econômico obtido, qual seja, a propriedade do imóvel, conforme avaliação constante dos autos. Além disso, sustenta que a recorrida foi sucumbente na maior parte dos pedidos, enquanto a apelante obteve êxito na maioria de suas pretensões, o que configura sucumbência mínima, nos termos do artigo 86, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

Diante desses argumentos, requer a reforma da sentença para afastar a condenação ao pagamento de aluguel, pois a posse do imóvel decorre da necessidade de moradia dos filhos menores, descaracterizando-se o uso exclusivo do bem. Pede, ainda, que a divisão do IPTU e das despesas condominiais seja realizada na proporção de 50% para cada parte, tendo em vista que tais obrigações decorrem da propriedade e não da posse. Postula a fixação dos honorários sucumbenciais em favor da recorrente com base no proveito econômico obtido, bem



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

como o reconhecimento da sucumbência mínima e a consequente revogação da condenação ao pagamento de honorários em favor do recorrido. Para fins de prequestionamento, requer a manifestação expressa desta Egrégia Corte sobre a aplicação dos artigos 34 do CTN, 86 e 99 do CPC, e 1.696 do Código Civil. Assim, pugna pelo provimento do recurso, com a reforma da sentença nos termos expostos, em observância ao princípio da equidade e da vedação ao enriquecimento sem causa.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 1176/1177).

Apelação distribuída inicialmente para o Desembargador Carlos Alberto de Salles em 28/05/2024, transferida para este Relator em 07/09/2024 (fl. 1184).

À fl. 1218, foi certificado que o v. Acórdão (incidente 50001) transitou em julgado em 10/12/2024.

À fl. 1172, a parte autora manifestou sua oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

A r. sentença é parcialmente reformada para excluir a obrigação imposta à requerida de pagar aluguel ao autor até o término da utilização exclusiva do imóvel, sua alienação ou o exercício do direito de preferência pela própria requerida.

Trata-se de “ação de extinção de condomínio c/c arbitramento e cobrança de aluguel” ajuizada por FÁBIO ROCHA CORRÊA em face de LAURA REGINA PASCHOAL BARBIERI CORRÊA. A r. sentença (fls. 986/990) julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais para determinar a extinção do condomínio existente e a venda judicial do imóvel devidamente descrito nos autos, assegurando a cada condômino o recebimento da respectiva cota de 50% do valor da venda, a ser apurado em fase de liquidação de sentença. Além disso, condenou a requerida ao pagamento de aluguel



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

mensal ao autor, correspondente a 1/4 do valor do aluguel a ser apurado em liquidação, devido desde a data da citação (mora) até o término da utilização exclusiva do imóvel ou até que ocorra sua venda ou o exercício do direito de preferência pela requerida. O valor do aluguel devido ao autor deverá ser corrigido anualmente, conforme a Tabela do TJSP. Determinou-se, ainda, que as despesas com água, luz, telefone, gás, IPTU e demais encargos sejam suportadas por quem estiver utilizando o imóvel com exclusividade. Confirmaram-se os efeitos da tutela concedida às fls. 175/178, com a fixação do novo percentual de 1/4. Diante da sucumbência recíproca, as partes responderão pelas custas e despesas processuais em igual proporção, sendo que cada uma arcará com os honorários advocatícios de seu respectivo patrono, fixados em 10% do valor da condenação, devidamente corrigido, nos termos do artigo 85 do Código de Processo Civil. **A sentença foi posteriormente integrada pela decisão de fls. 1064/1066, que deu parcial provimento aos embargos de declaração opostos pela requerida para incluir a expressa determinação de que o aluguel mensal devido ao autor corresponde a 1/4 sobre os 50% do valor do aluguel a ser apurado em fase de liquidação de sentença.**

Requer a requerida, ora apelante a reforma da sentença para afastar a condenação ao pagamento de aluguel, uma vez que a posse do imóvel decorre da necessidade de moradia dos filhos menores, descaracterizando o uso exclusivo do bem e, conseqüentemente, afastando o fato gerador da obrigação indenizatória.

Respeitado o entendimento adotado pelo D. Juízo de origem, a insurgência revela-se procedente, pois, no caso concreto, o imóvel não é utilizado exclusivamente pela requerida, mas também serve de residência para os três filhos menores do casal. Nessas circunstâncias, conforme entendimento consolidado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, não se configura o fato gerador da obrigação indenizatória prevista nos artigos 1.319 e 1.326 do Código Civil, uma vez que a ocupação do bem pelos descendentes dos coproprietários, enquanto titulares do poder familiar e do dever de sustento, reverte em benefício de ambos os genitores, afastando a caracterização de uso exclusivo que ensejaria a contraprestação locatícia.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Confira-se:

“RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. EX-CÔNJUGE QUE RESIDE NO IMÓVEL COMUM COM A FILHA DO EX-CASAL, PROVENDO O SEU SUSTENTO. USO EXCLUSIVO E ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. NÃO CARACTERIZAÇÃO. 1. O uso exclusivo do imóvel comum por um dos ex-cônjuges - após a separação ou o divórcio e ainda que não tenha sido formalizada a partilha - autoriza que aquele privado da fruição do bem reivindique, a título de indenização, a parcela proporcional a sua quota-parte sobre a renda de um aluguel presumido, nos termos do disposto nos artigos 1.319 e 1.326 do Código Civil. 2. Tal obrigação reparatória - que tem por objetivo afastar o enriquecimento sem causa do coproprietário - apresenta como fato gerador o uso exclusivo do imóvel comum por um dos exconsortes, a partir da inequívoca oposição daquele que se encontra destituído da fruição do bem, notadamente quando ausentes os requisitos ensejadores da chamada "usucapião familiar" prevista no artigo 1.240-A do citado Codex. Precedentes. **3. Na hipótese dos autos, desde o divórcio das partes, o exmarido reside no imóvel comum em companhia da filha (cujo sustento provê quase que integralmente), sem efetuar nenhum pagamento a ex-esposa (coproprietária) a título de aluguel. 4. Como é de sabença, enquanto o filho for menor, a obrigação alimentícia de ambos os genitores (de custear-lhe as despesas com moradia, alimentação, educação, saúde, lazer, vestuário, higiene e transporte) tem por lastro o dever de sustento derivado do poder familiar, havendo presunção de necessidade do alimentando; ao passo que, após a maioridade civil (dezoito anos), exsurge o dever dos pais de prestar alimentos ao filho - em decorrência da relação de parentesco - quando demonstrada situação de incapacidade ou de indigência não proposital, bem como por estar o descendente em período de formação escolar profissionalizante ou em faculdade, observado o trinômio "necessidade de quem recebe, capacidade contributiva de quem paga e proporcionalidade".** Inteligência da Súmula 358/STJ. 5. A prestação alimentícia, por sua vez, pode ter caráter pecuniário - pagamento de certa soma em dinheiro - e/ou corresponder a uma obrigação in natura, hipótese em que o devedor fornece os próprios bens necessários à sobrevivência do alimentando, como moradia, saúde e educação. 6. A despeito da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

alternatividade característica da obrigação de prestar alimentos, o artigo 1.707 do Código Civil enuncia o princípio da incompensabilidade, que, nos termos da jurisprudência desta Corte, admite mitigação para impedir o enriquecimento indevido de uma das partes, mediante o abatimento de despesas pagas in natura (para satisfação de necessidades essenciais do alimentando) do débito oriundo de pensão alimentícia. **7. Nesse contexto normativo, há dois fundamentos que afastam a pretensão indenizatória da autora da ação de arbitramento de aluguel. Um principal e prejudicial, pois a utilização do bem pela descendente dos coproprietários - titulares do dever de sustento em razão do poder familiar (filho menor) ou da relação de parentesco (filho maior) - beneficia a ambos, motivo pelo qual não se encontra configurado o fato gerador da obrigação reparatória, ou seja, o uso do imóvel comum em benefício exclusivo de excônjuge. 8. Como fundamento secundário, o fato de o imóvel comum também servir de moradia para a filha do ex-casal tem a possibilidade de converter a "indenização proporcional devida pelo uso exclusivo do bem" em "parcela in natura da prestação de alimentos" (sob a forma de habitação), que deverá ser somada aos alimentos in pecunia a serem pagos pelo ex-cônjuge que não usufrui do bem - o que poderá ser apurado em ação própria -, sendo certo que tal exegese tem o condão de afastar o enriquecimento sem causa de qualquer uma das partes. 9. Ademais, o exame do pedido de arbitramento de verba compensatória pelo uso exclusivo de imóvel comum por excônjuge não pode olvidar a situação de maior vulnerabilidade que acomete o genitor encarregado do cuidado dos filhos financeiramente dependentes, cujas despesas lhe são, em maior parte, atribuídas. 10. Hipótese em que o provimento jurisdicional - pela improcedência da pretensão autoral - submete-se à regra rebus sic stantibus, notadamente por se tratar de controvérsia que guarda relação com institutos de direito de família. 11. Recurso especial não provido. (REsp n. 1.699.013/DF, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 4/5/2021, DJe de 4/6/2021).** (grifo nosso)

No mesmo sentido, há precedentes deste Tribunal e, inclusive, desta Câmara:

“Extinção de condomínio e alienação judicial c/c cobrança de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

aluguéis. Bem comum. Sentença de procedência. Insurgência da Ré. Alegada não comprovação da propriedade do bem pelo casal. Direito, no entanto, já reconhecido na ação de divórcio do casal. Não verificado nenhum impedimento para a extinção do condomínio e consequente alienação judicial, que deverá, contudo, incidir sobre os direitos titulados sobre o bem. **Ocupação exclusiva do imóvel comum pela Ré que, no caso, não autoriza a indenização na forma de aluguéis, uma vez que o imóvel serve igualmente de moradia ao filho menor do casal. Precedente do STJ a respeito e dessa 3ª Câmara. Sentença reformada em parte.** Sucumbência determinada como recíproca. Recurso parcialmente provido, com observação.”. (TJSP; Apelação Cível 1001965-90.2020.8.26.0229; Relator: JOÃO PAZINE NETO; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Hortolândia - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/04/2024). (grifo nosso)

"APELAÇÃO CÍVEL. Ação de extinção de condomínio, cumulada com alienação judicial e arbitramento de aluguel. Sentença de procedência do pedido inicial para extinguir o condomínio e condenar ré ao pagamento de aluguel mensal desde a citação e enquanto ocupar o bem com exclusividade, a ser apurado em fase de liquidação. Recurso da ré. JUSTIÇA GRATUITA. Pedido não apreciado em Primeira Instância, tendo a sentença determinado à requerida que prestasse esclarecimentos sobre a sua capacidade financeira. Elementos dos autos que não elidem a presunção legal de hipossuficiência aduzida. Autor que, apesar de impugnação à concessão do benefício, não trouxe aos autos prova capaz de sustentar sua impugnação. Benefício concedido, na forma do art. 98 do CPC. INDENIZAÇÃO PELO USO DO BEM COMUM. Uso que não foi exclusivo, visto que a requerida reside com a filha menor, comum das partes, desde o divórcio. **Conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça, não há o fato gerador da obrigação indenizatória fundada nos artigos 1.319 e 1.326 do Código Civil, visto que a utilização do bem pela descendente dos coproprietários, titulares do poder familiar e do dever de sustento, beneficia a ambos.** Sentença reformada em parte. Ônus da sucumbência redistribuído. RECURSO PROVIDO." (v. 47495). (TJSP; Apelação Cível 1011808-79.2023.8.26.0292; Relator (a): Viviani Nicolau; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jacareí - 2ª Vara Cível; Data do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Julgamento: 17/02/2025; Data de Registro: 17/02/2025). (grifo nosso)

“APELAÇÃO CÍVEL Extinção de condomínio c/c arbitramento de alugueis Pretensão autoral de extinguir o condomínio havido com a ex-cônjuge, com a consequente alienação do bem em comum e fixação de alugueis pelo uso exclusivo por parte da demandada Sentença de parcial procedência Irresignação da ré Alegação preliminar de cerceamento de defesa rejeitada, por ser genérica e carente de respaldo **Tese de que o imóvel serve de moradia para os filhos menores, impedindo, assim, a sua condenação ao pagamento de alugueis,** bem como de que o valor da venda do veículo foi utilizado para realizar benfeitorias no bem Acolhimento parcial **Impossibilidade de arbitramento de aluguel, porquanto não verificada hipótese de enriquecimento sem justa causa, já que as filhas comuns dos litigantes, menores de idade, residem no imóvel Precedentes do C. STJ** Mantida, no mais, a condenação da ré ao pagamento de 50% do valor do veículo por ela alienado, diante da não comprovação de que tal montante foi destinado à realização de benfeitorias no bem Reforma da sentença para afastar a condenação da ré ao pagamento de alugueis RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.”. (TJSP; Apelação Cível 1023031-50.2022.8.26.0361; Relator (a): FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/01/2025). (grifo nosso)

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, CUMULADA COM ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. Sentença que julgou parcialmente procedente a ação, para determinar a alienação judicial do bem imóvel comum, dividir o valor dos bens móveis comuns e condenar a ré ao pagamento de aluguéis. Insurgência da ré. Justiça gratuita. Pleito formulado em segundo grau. Deferimento. **Ré que reside no único bem imóvel do ex-casal, juntamente com sua filha, menor de idade. Impossibilidade de cobrança de aluguel. Prestígio à maior vulnerabilidade do genitor encarregado dos cuidados dos filhos. Inocorrência de enriquecimento sem causa. Precedentes do C. STJ e desta Corte de Justiça. Condenação ao pagamento de aluguéis que deve ser afastada.** Pretendida alteração da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

divisão do valor relativo à venda do veículo Chevrolet Ônix 2013, placa FHT 4824. Descabimento. Acordo expresso entre as partes, quando da homologação do divórcio, para que referido veículo fosse partilhado na proporção de 50% para cada um. Sentença reformada, em parte, tão-só para afastar a condenação da ré ao pagamento de aluguéis. Redistribuição dos ônus da sucumbência. **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO, CONCEDIDOS À RÉ OS BENEFÍCIOS DA JUSTIÇA GRATUITA.” (TJSP; Apelação Cível 1009058-41.2022.8.26.0292; Relator: MÁRCIO BOSCARO; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jacareí - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/01/2025).** (grifo nosso)

Requer a parte apelante a reforma da sentença para que a divisão do IPTU e das despesas condominiais seja estabelecida na proporção de 50% para cada parte, uma vez que tais encargos possuem natureza *propter rem*, vinculando-se à propriedade do imóvel e não ao seu uso ou posse.

A pretensão recursal não merece acolhimento. A sentença recorrida analisou corretamente a matéria ao concluir que a parte requerida exerce a posse exclusiva do imóvel, razão pela qual deve arcar integralmente com o pagamento do IPTU, conforme consignado à fl. 989: “*Esclareço que despesas com água, luz, telefone, gás, bem como IPTU e demais despesas devem ser arcadas por quem está a utilizar o imóvel com exclusividade.*”

Embora o tributo tenha natureza *propter rem*, vinculando-se à propriedade do bem, sua exigibilidade pode ser direcionada àquele que usufrui diretamente do imóvel e extrai os benefícios decorrentes de sua utilização. Assim, o rateio do IPTU com o coproprietário que não exerce a posse configuraria enriquecimento sem causa, devendo prevalecer a obrigação imposta pela sentença.

Nesse sentido, precedentes desta C. Câmara e desta E. Corte:

"APELAÇÃO CÍVEL. Ação de extinção de condomínio. Sentença de procedência do pedido. Recurso da requerida. Preliminar de falta de interesse



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

processual afastada. Gratuidade indeferia em sentença. Manutenção. Circunstâncias fáticas revelam que a requerida não ostenta condição compatível com a alegada hipossuficiência. **Pretensão de divisão de IPTU incidente sobre o imóvel. Descabimento. Encargo de responsabilidade do condômino que ocupa o imóvel com exclusividade.** Precedentes. Litigância de má fé não caracterizada. Sentença preservada. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO". (v. 45519). (TJSP; Apelação Cível 1037990-57.2022.8.26.0577; Relator (a): Viviani Nicolau; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/08/2024; Data de Registro: 27/08/2024). (grifo nosso)

“APELAÇÃO EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO ALIENAÇÃO JUDICIAL Sentença de procedência determinando a extinção do condomínio entre as partes e a alienação judicial do bem comum, observado o direito de preferência dos condôminos - Inconformismo da ré Rejeição Comunhão dos imóveis incontroversa Utilização exclusiva de imóvel, sem contraprestação, em detrimento do condômino Extinção que é prerrogativa do condômino - Avaliação que ocorrerá em liquidação **Débitos de IPTU devem ser adimplidos pelo proprietário que exerce com exclusividade a posse do imóvel, por se tratar de encargo inerente à posse e fruição do imóvel** Sentença mantida NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. (TJ-SP AC: 10251954620198260602 SP 1025195-46.2019.8.26.0602, Relator Alexandre Coelho, Data de Julgamento: 29/06/2022, 8ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 29/06/2022).”. (grifo nosso)

“Extinção de condomínio (entre irmãos). Bem imóvel comum indivisível. Alienação judicial. Admissibilidade (arts. 1.320 a 1.322 do Cód. Civil). Sentença de procedência. Irresignação. Desacolhimento. Questões fáticas e subjetivas que não impedem a extinção do condomínio pela via judicial. Exercício regular de direito. Manifestação da vontade de não mais permanecer em condomínio, somada à resistência da parte contrária, que se afiguram suficientes para o acolhimento do pedido. Precedentes. Direito real de habitação. Instituto civil de direito sucessório não oponível na hipótese, pois visa amparar o cônjuge sobrevivente (art. 1.831 do Código Civil). Aluguéis devidos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

em virtude de utilização exclusiva do imóvel comum. **Pleito de abatimento dos valores devidos a título de IPTU. Descabimento. Despesas a serem suportadas por quem utiliza do bem com exclusividade, seja inquilino ou coproprietário.** Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1000228-76.2020.8.26.0027; Relator (a): Rômulo Russo; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Iacanga - Vara Única; Data do Julgamento: 03/03/2022; Data de Registro: 03/03/2022).”. (grifo nosso)

“APELAÇÃO. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. Partes que mantêm condomínio constituído pelo patrimônio (imóvel) deixado por seus genitores. Requerido se encontra, exclusivamente na posse, uso, gozo e disposição do bem. Sentença extintiva por falta de interesse de agir. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO que se mostra viável por se tratar de direito potestativo dos proprietários, nos termos da legislação civil. Inexistência de óbice para o acolhimento do pedido em razão de não existir ainda a partilha por inventário da parte ideal pertencente ao espólio. TERMO INICIAL DE COBRANÇA DOS ALUGUÉIS. O termo inicial de exigibilidade do aluguel deve coincidir com a data de efetiva oposição à ocupação exclusiva, no caso, a citação. **IPTU. Despesas condominiais e de IPTU que são de responsabilidade exclusiva e integral de quem ocupa o imóvel de forma exclusiva.** Sentença reformada RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1001907-46.2023.8.26.0338; Relator (a): Vitor Frederico Kümpel; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mairiporã - 2ª Vara; Data do Julgamento: 25/05/2024; Data de Registro: 25/05/2024).”. (grifo nosso)

A parte apelante requer a reforma da sentença para que os honorários sucumbenciais sejam arbitrados com base no proveito econômico obtido. Postula, ainda, o reconhecimento de sua sucumbência mínima e, por conseguinte, a revogação da condenação ao pagamento de honorários advocatícios em favor do recorrido.

A tese recursal não merece acolhimento. Com o provimento do pedido da requerida para afastar a obrigação de pagamento de aluguéis, a sucumbência do autor tornou-se preponderante. No entanto, a sucumbência da requerida não foi mínima



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

a ponto de justificar a aplicação do *caput* do artigo 86 do Código de Processo Civil, mas sim a redistribuição proporcional do ônus sucumbenciais.

Dessa maneira, a distribuição da sucumbência é redefinida, atribuindo-se 1/3 à parte requerida e 2/3 ao autor, permanecendo a determinação de que cada parte será responsável pelo pagamento dos honorários de seus respectivos patronos, fixados no percentual de 10% sobre o valor da causa.

Conclusão.

Impõe-se, portanto, a reforma da r. sentença para afastar a determinação de que a requerida arque com o pagamento de aluguel ao autor até o término da utilização exclusiva do imóvel, sua alienação ou o exercício do direito de preferência pela própria requerida.

Diante do provimento parcial do recurso, não se aplica o disposto no § 11 do artigo 85 do Código de Processo Civil. A distribuição da sucumbência é redefinida, cabendo 1/3 à parte requerida e 2/3 ao autor, mantendo-se a determinação de que cada parte arcará com os honorários de seus respectivos patronos, fixados em 10% sobre o valor da causa.

Atinente ao mais suscitado, por força do princípio do livre convencimento motivado, o julgador não está obrigado a esclarecer cada argumento proposto, mas somente justificar a razão de seu entendimento: Não há afronta ao art. 93, IX e X, da Constituição da República quando a decisão for motivada, sendo desnecessária a análise de todos os argumentos apresentados e certo que a contrariedade ao interesse da parte não configura negativa de prestação jurisdicional. (MS 26.163, Rel. Min. Cármen Lúcia, j. 24.04.2008)

Visando a evitar oposição de embargos declaratórios para tal finalidade, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional invocada, observado posicionamento do Superior Tribunal de Justiça segundo o qual



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

prescindível a citação de dispositivos legais que o fundamentam: Já é pacífico nesta e. Corte que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão tenha sido decidida. (EDcl no RMS 18205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, T5, j. 18.04.2006). Para fins de prequestionamento, anota-se estar o julgado em conformidade com a legislação constitucional e infraconstitucional mencionada pelas partes.

Daí por que, ante todo o exposto, pelo meu voto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO DA PARTE REQUERIDA E RESTA NÃO CONHECIDO O RECURSO DO AUTOR, EM VIRTUDE DA SUA DESERÇÃO.**

MÁRIO CHIUVE JÚNIOR
Relator