



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000360290

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1067953-50.2021.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante VALDOMIRO ROQUE DOS SANTOS, são apelados LEOVALDO ROQUE DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA) e LEILA APARECIDA ROQUE DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA).

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 Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1067953-50.2021.8.26.0576

APELANTE: VALDOMIRO ROQUE DOS SANTOS

APELADOS: LEOVALDO ROQUE DOS SANTOS E LEILA APARECIDA ROQUE DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA)

INTERESSADOS: VALÉRIA ROQUE DOS SANTOS ATANAZIO E OUTRO, MEIRENE ROQUE DOS SANTOS, TATIANE ROQUE ALVES DOS SANTOS, DANILO ROQUE IPOLITO DOS SANTOS E OUTRO

ORIGEM: SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – 1ª VARA

JUIZ(A) DE DIREITO: DR(A). DOUGLAS BORGES DA SILVA

VOTO 12348

EMENTA:

APELAÇÃO – EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E ALIENAÇÃO JUDICIAL C.C. COBRANÇA DE ALUGUEIS – A LEGISLAÇÃO PERMITE A EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO E ALIENAÇÃO JUDICIAL DO BEM QUANDO NÃO HÁ ACORDO ENTRE OS COPROPRIETÁRIOS – ARTIGOS 1.320 E 1.322 DO CÓDIGO CIVIL E ARTIGO 730 DO C.P.C – O DIREITO REAL DE HABITAÇÃO DO CÔNJUGE SUPÉRSTITE NÃO IMPEDE A ALIENAÇÃO JUDICIAL – DIREITO DE PREFERÊNCIA A SER OBSERVADO – VALOR DA INDENIZAÇÃO QUE DEVE SER APURADO NA FASE DE LIQUIDAÇÃO – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

1 – A r. sentença de fls. 623/628, de relatório adotado, julgou parcialmente procedente a ação de extinção de condomínio e alienação judicial c.c. cobrança de aluguéis ajuizada por LEOVALDO ROQUE DOS SANTOS e LEILA APARECIDA ROQUE DOS SANTOS em face de VALDOMIRO ROQUE DOS SANTOS, nos seguintes termos: *“julgo parcialmente procedentes os pedidos para, na forma do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, declarar a extinção do condomínio existente sobre os imóveis descritos na inicial, determinar a alienação judicial dos bens,*

observando o direito de preferência dos condôminos, por montante a ser apurado em posterior avaliação em fase de liquidação de sentença e condenar o requerido Valdomiro Roque dos Santos a pagar indenização pelo uso exclusivo do imóvel no correspondente a 8,333% do valor do locativo mensal para cada um dos autores, cujo valor será obtido em fase de liquidação de sentença, observando-se os parâmetros alinhavados nesta sentença, a partir da citação e enquanto permanecer no imóvel. Derrotados em maior proporção, condeno os requeridos no pagamento de 70% das custas e despesas processuais e honorários advocatícios ora arbitrados em 15% sobre o total da causa, na forma do art. 85, §2º, do CPC. Também sucumbente, arcarão os autores com o pagamento de 30% das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios que fixo, com fundamento no art. 85, § 2º, CPC em 10% sobre o valor da causa. Deverá ser observada a suspensão da exigibilidade em face dos beneficiários da gratuidade de justiça (art. 98, §3º do CPC)”.

Inconformado, recorre o réu, em preliminar, pede a assistência judiciária. No mérito, sustenta ter direito real de habitação, por ser cônjuge supérstite, mesmo que não seja imóvel único, afastando a pretensão dos herdeiros no recebimento de aluguel pela ocupação do imóvel. Alega, não se opor à extinção do condomínio, mas ter direito de preferência. Defende ser indevido o pagamento dos aluguéis porque repassa os valores recebidos aos demais coproprietários havendo despesas para manutenção que justificam a redução desses repasses. Pede o provimento do recurso para a reforma da r. sentença para a extinção do condomínio, afastando-se a indenização pela fruição dos imóveis ou, subsidiariamente, em fase de liquidação, que sejam apurados os valores de mercado (fls. 631/644).

O recurso foi regularmente processado, com apresentação de contrarrazões – fls. 658/664.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2 – Inicialmente, passa-se à análise da gratuidade judiciária pretendida.

Pela nova sistemática da Lei Processual Civil, faz jus ao benefício da gratuidade judiciária toda pessoa natural que alegue não ter condições financeiras de suportar as despesas processuais (art. 98), sem falar que se presume verdadeira a alegação de insuficiência de recursos e a assistência por advogado particular não obsta o deferimento do benefício (artigo 99, §§ 3º e 4º).

Essa nova regra processual deve ser interpretada em consonância com o artigo 5º, LXXIV, a saber: LXXIV - o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos. A concessão dos benefícios da gratuidade judiciária depende da comprovação da carência de recursos para suportar as custas processuais, não bastando a simples declaração de pobreza, porquanto essa é relativa.

A parte deverá comprovar a real necessidade do beneplácito e, no caso, o recorrente não se desincumbiu desse ônus. As custas processuais, diga-se, constituem verdadeira taxa judiciária, com natureza de tributo, que não pode ser afastada apenas com base em alegações feitas que não se mostram solidamente amparadas nos autos.

O Poder Judiciário precisa exercer rígida fiscalização, a fim de apenas conceder o benefício aos realmente necessitados, sob pena de prejudicar toda a coletividade.

Quanto ao tema, destaca-se a lição de Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery, em que afirmam que a gratuidade

deve ser a última opção, ou então aquela que só deverá ser deferida em caso no qual seja muito evidente a falta de condições da parte para arcar com as despesas.¹

No caso, o autor é aposentado e tem poucos rendimentos com conforme os demonstrativos de pagamentos de fls. 645/646 fazendo jus a benesse pretendida.

O recurso não comporta provimento.

É sabido que qualquer dos condôminos pode buscar a extinção do condomínio, com posterior alienação judicial do bem, em casos de inexistência de ajustes entre os coproprietários (art. 1.320 do C.C. e 730 do C.P.C.):

Art. 1.320. A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão.

Art. 730. Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão, observando-se o disposto na Seção I deste Capítulo e, no que couber, o disposto nos arts. 879 e 903.

O art. 1.322 do Código Civil assegura ao proprietário o direito potestativo de postular a extinção do condomínio em coisa indivisível pela alienação da coisa comum, que será judicial se não houver consenso entre as partes.

A *ratio legis* do dispositivo é que o condomínio, sobretudo aquele em coisa indivisível, é fonte inesgotável de litígios e desavenças, o que justifica se facilite a extinção do condomínio, prevenindo-se assim potenciais problemas.

O direito real de habitação consiste na concessão do

¹n Código de Processo Civil Comentado, São Paulo: Revista dos Tribunais, 16ª ed., rev., atual. e ampl., 2016, p. 519.

uso, limitado à habitação, do bem imóvel utilizado como residência familiar, a ser fruído pelo cônjuge ou companheiro supérstite, de acordo como art. 1831 do Código Civil.

O referido direito trata de uma faculdade cujo exercício revela inegável função social, pois consiste em evitar que o cônjuge ou companheiro supérstite deixe de ter onde morar, após a extinção, pela morte, do vínculo de convivência anteriormente estabelecido com o falecido.

Lado outro, verifica-se que, os autores são coproprietários dos imóveis objetos das matrículas nºs 60.830, 46.304 e 3.106, de modo que, o direito real de habitação, deve ser observado, limitado ao imóvel em que o apelado reside, não podendo se estender a outros bens, sob pena de prejudicar interesse dos demais proprietários, sendo certo que não constitui entrave para a extinção do condomínio, já que não se pode permanecer em estado de indivisão, cabendo ao cônjuge sobrevivente, por ocasião da venda judicial, o exercício de preferência.

Nesse sentido, julgado desta 8ª Câmara de Direito Privado:

EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E ALIENAÇÃO JUDICIAL - Procedência decretada - Condomínio que decorre de partilha homologada em autos de inventário - Inexistência de impedimento para o decreto de extinção do condomínio e a alienação judicial do imóvel comum - Inteligência do artigo 1.322 do Código Civil Arguição de direito real de habitação pela cônjuge supérstite Circunstância que não impede a alienação judicial da coisa comum, desde que feita a ressalva no edital de leilão, para conhecimento dos pretensos adquirentes (o que foi determinado na parte dispositiva da r. sentença) - Precedentes - Recurso improvido. (TJSP; Apelação cível nº 1004795-75.2019.8.26.0322; Rel. Des. Salles Rossi; Órgão julgador 8ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 08/12/2021; Data do registro: 09/12/2021).

Nesse mesmo sentido: TJSP; Apelação Cível 1047111-56.2020.8.26.0100; Relator (a): Alexandre Coelho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/09/2021; Data de Registro:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

30/09/2021.

Outrossim, correto o arbitramento dos alugueres decorrentes da fruição dos bens, correspondente a quota parte de 8,333% e o montante a ser apurado em liquidação de sentença, devido desde a citação, como determinado pela r. sentença.

3 – Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**. Majoram-se em mais 5% os honorários advocatícios devidos pelos réus (ar. 85, parágrafo 11, do C.P.C.), observada a gratuidade judiciária concedida.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR