



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000368469

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1023299-93.2023.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante CLEIDE APARECIDA DO PRADO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado VANDERLEI LOPES DE SOUZA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente) E MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

JAMES SIANO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 49117

APELAÇÃO Nº: 1023299-93.2023.8.26.0224

COMARCA: Guarulhos

MM. Juiz(a) de 1º grau: Dr. Jaime Henriques da Costa

APELANTE: Cleide Aparecida do Prado

APELADO: Vanderlei Lopes de Souza

TDP

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C.C. ARBITRAMENTO DE ALUGUERES. RECURSO IMPROVIDO.

I. Caso em Exame

Apelação interposta contra sentença que julgou procedente a ação de extinção de condomínio c.c. arbitramento de aluguéis, declarando a extinção do condomínio sobre bem imóvel e determinando sua alienação judicial, além de condenar a requerida ao pagamento de aluguéis compensatórios desde a citação até a alienação judicial.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste: (i) Na possibilidade de alienação judicial do bem em razão do dissenso entre os condôminos e (ii) Nas obrigações de pagamento de aluguéis compensatórios pela ré.

III. Razões de Decidir

A existência de condomínio indivisível e o dissenso dos condôminos autorizam a alienação judicial do bem, conforme artigo 1.771, inciso II, do CPC.

4. O condômino que não usufrui do bem tem direito à percepção proporcional dos frutos, conforme artigos 1.314 e 1.319 do Código Civil.

IV. Dispositivo e Tese

Tese de julgamento: 1. Dissenso entre condôminos autoriza alienação judicial. 2. Condômino sem uso do bem tem direito a aluguéis compensatórios.

Recurso improvido.

Trata-se de apelação interposta contra a sentença de f. 216/221 que julgou procedente a *AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C.C. ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS* proposta pelo apelado para declarar a extinção do condomínio existente entre as partes sobre o bem imóvel descrito na inicial e determinar sua alienação judicial, além de condenar a parte requerida ao pagamento de aluguéis compensatórios, correspondentes à sua parte ideal no imóvel, a serem apurados em liquidação de sentença, desde a citação até a alienação judicial do bem.

Apela a ré sustentando: (i) que não se opõe à alienação do bem; (ii) que nunca se opôs ao uso do imóvel pelo apelado; (iii) que ofereceu ao apelado o uso de parte do bem; (iv) que não possui condições de arcar com o

pagamento de aluguéis ao apelado (f. 224/227).

Recurso respondido (f. 231/236).

É o relatório.

O apelo não procede.

A existência de condomínio indivisível e o dissenso dos condôminos sobre a destinação da coisa comum autoriza a alienação judicial do bem, como forma de dissolução do condomínio, independentemente das razões que motivaram o pedido de dissolução.

A possibilidade de alienação judicial da coisa comum, em virtude do dissenso entre os condôminos encontra esteio no artigo 1.771, inciso II, do Código de Processo Civil.

Nesse sentido, orienta o STJ: “*É direito potestativo do condômino de bem imóvel indivisível promover a extinção do condomínio mediante alienação judicial da coisa (CC/16, art. 632; CC/2002, art. 1322; CPC, art. 1.117, II)*” (Resp nº 655787, Primeira Turma, Rel. Min. TEORI ALBINO ZAVASCKI, j. 09.08.05).

Irretorquível a sentença ao assim dispor:

“O condomínio tem uma conformação legal que indica sua necessária transitoriedade. Daí porque o Código Civil dispõe que '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' (CC, art. 1.320).

(...)

Quanto ao pedido de fixação de aluguel pelo uso exclusivo do imóvel, importante estabelecer algumas premissas.

Não há controvérsia sobre o fato de que a requerida permaneceu na posse exclusiva do imóvel após a filha mais nova do casal completar 21 anos. E, conforme já citado, não há relevância jurídica se Geovana ou qualquer dos outros filhos ainda residissem no imóvel com a mãe, pois a autorização para uso exclusivo do imóvel, acordada

livremente pelas partes, veio a termo em novembro de 2023.

Incide, portanto, o previsto no art. 1.314, combinado com o art. 1.319, ambos do Código Civil, de modo que o condômino que não pode usar e gozar da coisa comum tem direito à percepção proporcional dos frutos que esta viria a produzir, no caso, ½ (metade) do valor locatício, quantia que deverá ser apurada em liquidação.

Nesses casos, enquanto perdurar o estado de indivisão e caso apenas um dos condôminos exerça posse sobre o bem, incidem as regras legais que regem o condomínio, notadamente o art. 1.319 do CC.

Portanto, cabe ao requerente indenização pelo valor de metade do aluguel do referido imóvel.” (f. 217/218).

Assim, diante da inviabilidade de manutenção do condomínio, e considerando que o autor não está usufruindo do bem, de rigor, tanto a extinção do condomínio com a alienação do imóvel, quanto o arbitramento de aluguéis em favor do apelado enquanto perdurar o uso exclusivo do imóvel pela ré, impondo-se, portanto, a manutenção integral da sentença, majorando-se, por esse motivo, a verba honorária de sucumbência de 10% para 12% sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, §11, do CPC, observada a gratuidade concedida à ré.

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao recurso.

JAMES SIANO

Relator