



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000374941

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1017986-26.2023.8.26.0007, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MARCIA NEVES DIONISIO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado PELEGRINO DIONISIO FILHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA
Relatora
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível 1017986-26.2023.8.26.0007

Apelante: Marcia Neves Dionisio

Apelado: Pelegrino Dionisio Filho

São Paulo

Procedimento Comum Cível

Juíza prolatora: Daniella Carla Russo Greco de Lemos

Voto nº 19770

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou procedente ação de extinção de condomínio, alienação judicial e fixação de aluguel, determinando a extinção do condomínio sobre imóvel, venda judicial e condenação da ré ao pagamento de aluguéis proporcionais à sua quota-parte.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) existência de coisa julgada e direito adquirido em razão de acordo no processo de divórcio, (ii) alegação de que a sentença seria "extra/ultra petita" ao fixar aluguéis retroativos, e (iii) desnecessidade de venda judicial do imóvel.

III. Razões de Decidir

3. Não há nulidade na sentença, pois o magistrado não está obrigado a rebater ponto por ponto, bastando a demonstração clara das razões de seu convencimento.

4. A extinção do condomínio é direito potestativo do condômino, podendo ser exercido a qualquer tempo, e a utilização exclusiva do imóvel legitima o pagamento de aluguel ao condômino privado de sua utilização.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A extinção do condomínio é direito potestativo do condômino. 2. A utilização exclusiva do imóvel por um condômino legitima o pagamento de aluguel ao outro.

Legislação Citada:

Código de Processo Civil, art. 487, I; art. 85, § 2º; art. 98, § 3º; art. 1.026, § 2º.

Código Civil, art. 1.320; art. 884.

Jurisprudência Citada:

STJ, REsp 655.787/MG, Rel. Min. Teori Albino Zavascki, Primeira Turma, j. 09.08.2005.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 253/262 que, em ação de extinção de condomínio c.c. alienação judicial e fixação de aluguel, julgou procedente a demanda, nos seguintes termos:

"Ante ao exposto, e considerando o mais que dos autos consta, JULGO PROCEDENTE a presente ação e o faço para determinar a extinção do condomínio/composse das partes sobre o imóvel, possibilitando a venda judicialmente, bem como para CONDENAR a ré a pagar ao autor os aluguéis proporcionais à sua quota-parte, ou seja, cinquenta por cento do valor do aluguel da parte ideal do imóvel ocupado por ela conforme perícia a ser realizada na fase de liquidação, devidos somente a partir da citação, podendo ser descontados apenas os valores comprovadamente pagos pela ré a título de tributos e despesas de conservação (metade para cada um), com correção monetária e juros de mora legais a partir da citação, o que deverá ser apurado em liquidação por arbitramento. Em consequência, julgo extinto o processo com resolução do mérito, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Para avaliação do imóvel e fixação do valor dos aluguéis nomeio como perito avaliador o Engenheiro TALES ROGÉRIO SANCHES GALACHE, que deverá ser intimado para aceitar o encargo. Fixo os honorários do perito em 44 UFESPs pela aplicação da Resolução 910/2023. Por serem as partes beneficiárias da Justiça Gratuita OFICIE-SE à Defensoria Pública para reserva dos honorários do perito nomeado. Diante da sucumbência arcará a requerida com o pagamento das custas e despesas processuais despendidas, bem como honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor da causa, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC. Todavia, por ser beneficiário da Justiça Gratuita, suspendo a exigibilidade da cobrança."

Insurge-se a requerida sustentando, em síntese, a existência de coisa julgada e direito adquirido, considerando que durante o processo de divórcio fora acordado entre as partes que não haveria cobrança de aluguel pela ocupação exclusiva do imóvel e que a

venda não ocorreria de forma iminente. Afirma que venda do imóvel ainda não ocorreu por motivos alheios a sua vontade. Assevera que a função social da propriedade está sendo atendida, considerando que o imóvel serve como moradia da apelante e seus filhos, bem como em razão do fato da ré ser totalmente dependente financeiramente do autor. Afirma que a r. sentença seria "extra/ultra petita" ao fixados os aluguéis de forma retroativa. Defende a desnecessidade de venda judicial do imóvel. Discorre acerca da ocorrência de cerceamento de defesa, ante a julgamento antecipado da lide.

Recurso regularmente processado, com a apresentação de contrarrazões a fls. 299/309.

É o relatório.

De plano, não vislumbro qualquer nulidade na r. sentença.

Frisa-se que o magistrado não está obrigado a rebater ponto por ponto a argumentação deduzida, bastando para que atenda ao princípio contido no art. 93, IX, da CF, a demonstração clara das razões de seu convencimento, tal qual ocorreu na hipótese vertente.

Ademais, é poder discricionário do magistrado a realização de provas necessárias e pertinentes à elucidação dos fatos controvertidos, assim não se acha obrigado o juiz a determinar a produção de outras provas, que somente a fará se entender necessárias à formação de sua convicção.

Neste sentido, *"Cabe ao juiz decidir quais as provas pertinentes ao deslinde da controvérsia e quais devem ser indeferidas, por desnecessárias, não constituindo cerceamento de defesa a negativa de nova perícia, considerada desnecessária pelo magistrado. A lei*

processual o autoriza, mas não lhe impõe, como diretor do processo, determinar a realização de nova prova técnica" (REsp. nº 331.084 - MG, 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, v. un., Rei. Min. Castro Filho, em 21/10/03, DJ de 10/11/03, pág. 185).

Igualmente, não há que se falar em coisa julgada ou direito adquirido.

As partes firmaram acordo na ação de divórcio consensual (fls. 157/162) estabelecendo que a requerida permaneceria no imóvel em questão até a sua venda, não iminente.

Todavia, não restou estipulado um prazo mínimo ou máximo para que a ocorresse a venda do bem. Do mesmo modo, não fora previsto que a ocupação da autora seria "ad eternum" de forma gratuita.

Nos termos do artigo 1.320 do Código Civil, a extinção do condomínio é direito potestativo do condômino, que poderá exercê-lo a qualquer tempo e independentemente da vontade dos demais condôminos.

Este tem sido o entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. BEM PÚBLICO. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. FRAÇÃO PERTENCENTE A MUNICÍPIO. POSSIBILIDADE. PRÉVIA AUTORIZAÇÃO LEGISLATIVA. PRESCINDIBILIDADE.

1. 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).

Tal direito não fica comprometido com a aquisição, por arrecadação de herança jacente, de parte ideal do imóvel

por pessoa jurídica de direito público.

2. Os bens públicos dominicais podem ser alienados "nos casos e na forma que a lei prescrever" (CC de 1916, art. 66, III e 67; CC de 2002, art. 101). Mesmo sendo pessoa jurídica de direito público a proprietária de fração ideal do bem imóvel indivisível, é legítima a sua alienação pela forma da extinção de condomínio, por provocação de outro condômino. Nesse caso, a autorização legislativa para a alienação da fração ideal pertencente ao domínio público é dispensável, porque inerente ao regime da propriedade condominial.

3. Recurso especial a que se nega provimento. (REsp 655.787/MG, Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, PRIMEIRA TURMA, julgado em 09/08/2005, DJ 05/09/2005, p. 238)

No presente caso, passados dois anos desde a celebração do acordo e o ajuizamento da presente demanda, considero que a venda não é iminente, já tendo decorrido tempo suficiente para que a apelante tentasse a venda particular do bem.

Do mesmo modo, a utilização exclusiva da coisa comum legitima o pagamento de aluguel ao condômino que está privado de sua utilização. Tal direito advém do princípio da igualdade e daquele que veda o enriquecimento sem causa (art. 884, do CC). Ou seja, se um dos condôminos estiver exercendo a posse direta e exclusiva sobre o bem, há que pagar locativos em favor do outro.

Destarte, impedido o autor de usufruir do imóvel do qual também é proprietário, faz jus ao recebimento de locativo a ser pago pela ré que dele usufrui com exclusividade.

Tal fixação constitui direito potestativo daquele que é proprietário de imóvel comum e dele não pode usufruir em razão da posse exclusiva pelo outro condômino.

Do mesmo modo, eventuais dificuldades financeiras da apelante não podem ser impostas ao apelado, que inclusive já contribui para o seu sustento.

Por fim, não há que se falar em julgamento “ultra” ou “extra petita”, uma vez que a condenação relativa ao pagamento de aluguéis está de acordo com o pedido formulado na exordial, isto é, o pagamento a partir da data da citação até a desocupação do imóvel.

Previno às partes que a interposição de embargos de declaração contra esta decisão poderá acarretar sua condenação à penalidade fixada no artigo 1.026, §2º do CPC, caso sejam declarados manifestamente inadmissíveis, protelatórios ou improcedentes.

De qualquer modo, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida. (EDROMS 18205/SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006).

Ante o exposto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação e elevo os honorários advocatícios devidos à parte autora para 15% do valor atualizado da causa, observado o disposto no artigo 98, §3º do CPC.

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA

Relatora

Assinatura Eletrônica