



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382647

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1024696-41.2021.8.26.0554, da Comarca de Santo André, em que são apelantes NILCEA TOSTES GOMES, VALDIR TOSTES, ELZA MARIA PARENTE TOSTES, ANÉSIA TOSTES, MICHEL TOSTES LEÃO GOMES, MAISA TOSTES LEÃO GOMES e MAYLSON TOSTES LEÃO GOMES, são apelados ANDRE COUTO E SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), DAIANA COLLIN TOSTES (JUSTIÇA GRATUITA), DANIELA COLLIN TOSTES COUTO (JUSTIÇA GRATUITA), DIEGO HENRIQUE SILVA TOSTES (JUSTIÇA GRATUITA), DIEGO LEONARDO GARCIA (JUSTIÇA GRATUITA), FABIANE COLLIN MARIN, ISAAC COLLIN TOSTES (JUSTIÇA GRATUITA), KATIA TARGINO DA COSTA TOSTES (JUSTIÇA GRATUITA), LEONARDO SILVA LEITE TOSTES (JUSTIÇA GRATUITA), PALOMA COSTA ALMEIDA TOSTES (JUSTIÇA GRATUITA) e RODOLFO MARIN (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), VITO GUGLIELMI E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1024696-41.2021.8.26.0554

Apelantes: Nilcea Tostes Gomes, Valdir Tostes, Elza Maria Parente Tostes, Anésia Tostes, Michel Tostes Leão Gomes, Maisa Tostes Leão Gomes e Maylson Tostes Leão Gomes

Apelados: Andre Couto e Silva, Daiana Collin Tostes, Daniela Collin Tostes Couto, Diego Henrique Silva Tostes, Diego Leonardo Garcia, Fabiane Collin Marin, Isaac Collin Tostes, Katia Targino da Costa Tostes, Leonardo Silva Leite Tostes, Paloma Costa Almeida Tostes e Rodolfo Marin

Interessado: Valter Leão Gomes

Comarca: 4ª Vara Cível do Foro de Santo André

Magistrado(a): Marta Oliveira de Sa

Voto nº 6218

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. ALIENAÇÃO JUDICIAL E ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. Sentença que julgou procedente o pedido de extinção de condomínio e arbitramento de aluguel, condenando os réus ao pagamento de aluguéis desde a citação. Irresignação recursal dos réus. Questões em discussão: (i) a competência do juízo cível para decidir sobre a extinção do condomínio e venda do imóvel, (ii) a prematuridade do pedido de extinção de condomínio e cobrança de aluguéis antes da conclusão do inventário, e (iii) a fixação dos aluguéis antes do trânsito em julgado da sentença. Razões de Decidir: 1 - A competência do juízo cível é confirmada, pois a extinção do condomínio e venda do imóvel não estão vinculadas à partilha de bens do inventário. 2 - A prematuridade do pedido não procede, pois a dissolução do condomínio pode ser buscada independentemente da conclusão do inventário, especialmente diante da resistência à venda amigável. 3 - A fixação dos aluguéis a partir da citação é adequada, conforme jurisprudência, pois a constituição em mora ocorre com a citação na ação de arbitramento de aluguéis. Dispositivo e Tese: 1. A competência para extinção de condomínio e venda do imóvel é do juízo cível. 2. A dissolução do condomínio pode ser buscada antes da conclusão do inventário. 3. A fixação de aluguéis desde a citação é válida. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto por **ANÉSIA TOSTES, ELZA MARIA PARENTE TOSTES, ESPÓLIO DE VALTER LEÃO GOMES, NILCEA TOSTES GOMES e VALDIR TOSTES** contra r . sentença proferida às fls. 704/706, cujo relatório se adota, que, nos autos da ação de alienação

judicial c.c. arbitramento de aluguel, ajuizada por **ANDRE COUTO E SILVA, DAIANA COLLIN TOSTES, DANIELA COLLIN TOSTES COUTO, DIEGO HENRIQUE SILVA TOSTES, DIEGO LEONARDO GARCIA, FABIANE COLLIN MARIN, ISAAC COLLIN TOSTES, KATIA TARGINO DA COSTA TOSTES, LEONARDO SILVA LEITE TOSTES e PALOMA COSTA ALMEIDA TOSTES**, julgou procedente o pedido autoral para: *“extinguir o condomínio sobre o imóvel descrito à fl. 693, situado na Rua Friburgo, nº 115, nesta Comarca, registrado sob matrícula nº 23.360, perante o 2º CRI de Santo André/SP, que deverá ser avaliado e alienado em cumprimento de sentença; bem como para condenar as rés Nilcea e Anésia ao pagamento de alugueis em favor da parte autora, devidos desde a citação, na proporção de 25% sobre o valor de aluguel, ou seja, arcando cada uma com o importe equivalente a 12,5% do valor do aluguel à parte ré, a ser arbitrado em cumprimento de sentença, acrescido de correção monetária pelos índices do IPCA, desde o vencimento, assim como juros moratórios, desde a citação, nos termos do art. 406 do Código Civil, observando a modificação introduzida pela Lei n. 14.905/24, a partir da sua vigência. Sucumbente, arcará a parte ré com o pagamento das custas e das despesas processuais, assim como honorários advocatícios da parte adversa, arbitrados, os últimos, em 10% sobre o valor da causa devidamente atualizado. Observe-se o art. 98, §3º do CPC. À luz dos documentos de fls. 329/352, DEFIRO a gratuidade de justiça aos réus. Quanto aos réus MICHEL TOSTES LEÃO GOMES, MAISA TOSTES LEÃO GOMES e MAYLSON TOSTES LEÃO GOMES, herdeiros de Valter, JULGO EXTINTO o processo, sem resolução do mérito, com fulcro no art. 485, VI, do CPC. Condeno a parte autora ao pagamento dos honorários advocatícios dos réus supramencionados, arbitrados em 10% sobre o valor da causa devidamente atualizado. Observe-se o art. 98, §3º do CPC”*.

Irresignados, apelam os réus, às fls. 709/717, alegando que o d. juízo *a quo* é incompetente, pois o processo de inventário ainda não foi concluído, e que a venda do imóvel e a destituição do condomínio devem ser decididas pelo juízo do inventário, que é prevento para tratar da partilha de bens. Afirmam também que a r. sentença foi prematura, pois o inventário não foi finalizado e o bem ainda não está disponível para venda.

Quanto ao pedido de venda administrativa, as apelantes defendem que não há impedimento para a venda do imóvel, e que a alegação de resistência à venda é infundada, uma vez que residem no imóvel há mais de 30 anos e desejam vendê-lo, mas os apelados buscam uma venda judicial a um preço inferior ao valor de mercado. Também contestam a fixação dos aluguéis antes do trânsito em julgado da sentença, alegando que a exigibilidade destes só deveria ocorrer após a decisão final.

Por fim, sugerem uma solução amigável, com a venda do imóvel por imobiliárias, evitando o desgaste e prejuízo da venda judicial, e propõem um período de 120 dias para avaliação do imóvel.

As apelantes pedem a reforma da sentença, sustentando que o juízo é incompetente, que o pedido de extinção de condomínio e cobrança de aluguéis é prematuro, e que, caso a sentença seja mantida, a fixação dos aluguéis seja postergada para o trânsito em julgado da decisão. Caso não seja acolhido esse pedido, requerem que os pedidos do apelado sejam julgados improcedentes, por não refletirem os interesses das partes.

Recurso regularmente processado e isento do recolhimento das custas de preparo, por ser a parte autora beneficiária da gratuidade judiciária (fls. 296).

Contrarrazões apresentadas às fls. 721/723.

As partes não se opuseram ao Julgamento Virtual.

É o relatório.

Em fase de juízo de admissibilidade, anoto que se encontram presentes nos autos os requisitos legais necessários para o processamento do recurso.

O recurso não comporta provimento.

De proêmio, rejeito a impugnação à gratuidade judiciária apresentada em contrarrazões pelos autores.

Saliento que o artigo 5º, LXXIV, da Constituição Federal preconiza que o “*o Estado prestará assistência judiciária integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos*” (grifei).

E na legislação infraconstitucional, o artigo 98, *caput*, do Código de Processo Civil define que “*a pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios tem direito à gratuidade da justiça, na forma da lei.*” (grifei).

Conforme já se decidiu a respeito da matéria, cabe à parte contrária à assistida pelo Estado a prova da suficiência de recursos para o custeio do processo (STJ – 3ª Turma, REsp. 21.257-5-RS, rel. Min. Cláudio dos Santos, j. 16.3.93, deram provimento, v. u., DJU 19.4.93, p. 6.678).

No caso em tela, a ré, ora impugnante, limitou-se a alegar de forma genérica que os réus não teriam direito ao benefício, sustentando que não teriam apresentado documentos que comprovassem a alegada condição de pobreza, como, por exemplo, a declaração de imposto de renda (fls. 722). No entanto, os réus-apelantes forneceram documentos, às fls. 329/352, que comprovam sua hipossuficiência financeira, especialmente por meio das Declarações de Renda. Por outro lado, os autores não apresentaram qualquer documentação que pudesse contestar ou refutar a hipossuficiência demonstrada nos documentos apresentados pelos apelantes. Diante disso, a parte impugnante não cumpriu seu ônus probatório, razão pela qual rejeito a presente impugnação.

Passo à análise do recurso.

Insurgem-se os réus contra a r. sentença de mérito proferida pelo juízo *a quo*, a qual declarou a extinção do condomínio sobre o imóvel objeto da presente lide, determinando sua venda judicial e a cobrança de aluguéis a partir da data da citação das apelantes, na proporção de 12,5% para cada uma delas.

Em suas razões, os apelantes sustentam a incompetência do juízo cível para processar a ação, por entenderem que, até a conclusão do inventário, a matéria deveria ser analisada pelo juízo especializado em

Família e Sucessões. Alegam ainda a prematuridade do pedido de extinção de condomínio e cobrança de aluguéis, uma vez que o processo de inventário ainda não foi concluído, não havendo partilha definitiva do imóvel. Argumentam que não se opõem à venda do imóvel, mas discordam das condições propostas pelos apelados e pleiteiam a realização de nova avaliação do bem, além de sugerirem a suspensão do processo por 120 dias para buscar solução amigável.

Por sua vez, os autores, nas contrarrazões, defendem que a partilha do imóvel foi regularmente realizada e que a resistência dos apelantes em resolver a questão é manifesta, uma vez que, no passado, não mencionaram os apelados na partilha de bens, evidenciando a intenção de manter o imóvel apenas para si. Requerem, portanto, que o recurso seja negado, por considerarem que a decisão de primeiro grau foi acertada e não há fundamentação válida para a reforma da r. sentença.

Analisando os argumentos apresentados pelas partes, entendo que o recurso não merece provimento, conforme se passa a expor.

Em primeiro lugar, quanto à alegada incompetência do juízo cível para processar e julgar a demanda, é importante destacar que, embora o processo de inventário ainda esteja em curso, a questão referente à extinção do condomínio e à venda do imóvel, na forma como foi proposta pelos apelados, não está vinculada à partilha de bens. De acordo com o artigo 1.314 do Código Civil¹, o condômino pode pedir a dissolução do condomínio quando houver divergências quanto à sua continuidade, e tal pedido pode ser apreciado pelo juízo competente para a ação possessória, que, no caso, é o juízo cível.

A competência para dirimir sobre a venda do imóvel, até a finalização da partilha, é, portanto, do juízo cível, conforme o entendimento consolidado em jurisprudência:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. Insurgência contra decisão que indeferiu a

¹ CC, **Art. 1.314**. “Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la”.

*impugnação à arrematação de imóvel comum às partes, objeto da ação de extinção de condomínio. Alegação de incompetência do juízo cível para apreciação do pleito de extinção de condomínio, tendo em vista ser coproprietário do bem imóvel espólio cujo processo de inventário tramita perante juízo de família . Não acolhimento. **Extinção de condomínio que é ação de competência de varas cíveis.** Alegação de litisconsórcio passivo e necessidade de citação do agravante herdeiro do espólio coproprietário do bem imóvel cuja extinção de condomínio se objetiva. Não acolhimento . O imóvel está registrado no nome do de cujus autor do espólio, e não do herdeiro agravante. Citação efetivada na pessoa do representante do espólio que não apresentou objeções contra a extinção do condomínio, tampouco contra a arrematação do bem. Alegação de arrematação do imóvel por preço vil. Não acolhimento . Arrematação que se deu por preço não inferior a 50% da avaliação. Recurso improvido.” (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 20582271220248260000 São Paulo, Relator.: Luis Fernando Cirillo, Data de Julgamento: 24/09/2024, 9ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 24/09/2024) - destaquei*

Ademais, a alegada prematuridade do pedido de extinção do condomínio e cobrança de aluguéis não procede. O processo de inventário, como já mencionado, não impede que se busque a dissolução do condomínio e a venda do imóvel, sobretudo quando há manifesta dificuldade na solução amigável entre as partes. O próprio comportamento dos apelantes, ao dificultarem a venda do imóvel e ao resistirem à proposta dos apelados, demonstra a necessidade da intervenção judicial para resolver a questão.

Nesse contexto, entendo que o pedido de extinção de condomínio foi adequadamente apreciado pelo juízo *a quo*.

A extinção de condomínio visa precisamente resolver a

situação de indivisão do bem, permitindo a sua venda de forma a garantir que as partes possam, efetivamente, dispor de suas respectivas quotas.

Os apelantes afirmam que residem no imóvel há mais de 30 anos e que, embora não se oponham à venda, buscam apenas uma avaliação mais favorável do bem. Contudo, tal argumentação não pode ser confundida com uma recusa à extinção do condomínio. A resistência à venda, baseada em uma avaliação divergente, não justifica a continuidade da indivisão, especialmente quando a decisão judicial busca garantir a partilha do bem de maneira célere e eficaz.

Portanto, o d. juízo de primeiro grau não cometeu erro ao determinar a extinção do condomínio e a venda do imóvel. A alegação de necessidade de nova avaliação é descabida, pois visa apenas procrastinar a resolução do litígio, configurando uma resistência indevida à venda do bem. A decisão está em conformidade com os princípios da razoabilidade e da celeridade processual, não havendo que se falar em reavaliação do imóvel neste momento.

No tocante à pretensão de suspensão pelo período de 120 dias para busca de acordo e venda a terceiros, entendo que o d. juízo *a quo* acertadamente determinou a venda judicial do imóvel, considerando a impossibilidade de solução amigável entre as partes. Os apelados já tentaram negociar administrativamente a venda do imóvel, mas sem êxito devido à resistência das apelantes. Dessa forma, a venda judicial se mostra a solução mais adequada ao caso.

Por fim, a pretensão dos apelantes de que os aluguéis sejam fixados a partir do trânsito em julgado da r. sentença não merece amparo.

Conforme entendimento jurisprudencial deste E. Tribunal de Justiça, a constituição em mora pode ocorrer pela citação na ação de arbitramento de aluguéis, sendo o encargo devido a partir desse momento. Confira-se:

“APELAÇÃO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. TERMO INICIAL. Pretensão de alienação do bem e arbitramento de aluguel.

Sentença de procedência, isto para determinar a alienação judicial do imóvel e arbitrar aluguel em favor da autora, devido desde a citação até a alienação ou a efetiva desocupação, a ser apurado em fase de execução. Inconformismo da autora relativo ao termo inicial do aluguel. Constituição em mora tem início quando fica clara a oposição da autora à fruição gratuita do bem, que na hipótese ocorreu com a citação do requerido. Precedentes do STJ. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.” (TJ-SP - Apelação Cível: 1001022-38 .2023.8.26.0142 Colina, Relator.: Clara Maria Araújo Xavier, Data de Julgamento: 10/04/2024, 8ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 10/04/2024)

Destarte, deu correta solução à lide a i. magistrada *a quo*, razão pela qual a manutenção do r. decisum, por seus próprios e acertados fundamentos, é medida que se impõe.

Consideram-se, desde logo, prequestionados todos os dispositivos constitucionais e legais, implícita ou explicitamente, influentes na elaboração deste voto. Na hipótese de, em que pese este prévio prequestionamento, serem opostos embargos de declaração ao acórdão, seu julgamento se dará necessariamente em ambiente virtual, ou porque nessa classe recursal não cabe sustentação oral, nos termos do § 4º do art. 146 do Regimento Interno deste Tribunal.

No mais, em razão da disposição contida no artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios recursais devidos ao patrono da parte autora, de 10% para 15% do valor atualizado da causa, observada a gratuidade processual concedida aos réus na r. sentença.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator