



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000385403

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000468-35.2023.8.26.0003, da Comarca de São Paulo, em que é apelante RICARDO FERREIRA SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada SIMONE ANDREA DA COSTA SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte 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 sem voto), THEODURETO CAMARGO E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

SILVÉRIO DA SILVA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 40794

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1000468-35.2023.8.26.0003

COMARCA: FORO REGIONAL DE JABAQUARA

APELANTE: RICARDO FERREIRA SANTOS

APELADO: SIMONE ANDREA DA COSTA SANTOS

JUIZ: DR. DANIEL D EMIDIO MARTINS

R.G.

Apelação. Trata-se de ação de extinção de condomínio cumulada com obrigação de fazer, que fora julgado parcialmente procedente para extinguir o condomínio, porém, julgou improcedente o pedido de obrigação de fazer da parte requerida, razão do inconformismo do autor, ora apelante. O apelante afirma que desde a separação das partes, a recorrida reside sozinha no imóvel, utilizando-o de forma exclusiva e sem permitir o direito do recorrente. E, por conta de a recorrida utilizar o imóvel exclusivamente, deve ser a responsável pelas despesas decorrentes do uso do imóvel. As obrigações propter rem devem ser rateadas pelos condôminos, conforme sua parte ideal, e as obrigações de consumo assumidas integralmente pelo usuário, todavia, estabeleceu-se de forma diversa na sentença do divórcio, de modo que descabe rediscutir o que restou decidido, sob pena de ofensa à coisa julgada. Por outro lado, evitando enriquecimento indevido, e tratando-se de novos débitos a partir da citação desta ação, a apelada deve ser responsável exclusivamente pelas contas de consumo, devendo ser mantido o rateio nas demais contas, ditas propter rem, tais como, IPTU, condomínio, taxas de lixo, taxa de resíduo, até que ocorra a alienação do imóvel. Apelo parcialmente provido.

Trata-se de ação de extinção de condomínio na qual afirma o autor ser coproprietário de imóvel situado na Rua Francisco Duarte Graça, nº 83, apartamento 32, Cidade Vargas, São Paulo/SP, CEP 04320-100 em condomínio com a requerida, o

qual adquiriram quando ainda eram casados. Pretendendo fazer uso do direito previsto no artigo 1.322 do Código Civil, requer a extinção do condomínio com a alienação judicial do bem. Requer, ainda, que a requerida seja condenada a pagar todas as dívidas do imóvel, devido ao fato de utilizá-lo exclusivamente.

A sentença de págs. 163/166 julgou parcialmente procedente a ação para determinar a extinção do condomínio que existe no imóvel descrito na petição inicial. Em sede de cumprimento de sentença, caso não haja acordo entre as partes para a alienação de outro modo, será designada hasta pública.

Apelação interposta às págs. 169/173 pelo autor alegando que se a recorrida está no imóvel sozinha desde a separação, é inequívoco que todas as despesas decorrentes do uso do bem são de sua responsabilidade.

Contrarrazões apresentadas às págs. 181/185.

É o relatório.

Trata-se de ação de extinção de condomínio cumulada com obrigação de fazer, que fora julgado parcialmente procedente para extinguir o condomínio, porém, julgou improcedente o pedido de obrigação de fazer da parte requerida, razão do inconformismo do autor, ora apelante.

O apelante afirma que desde a separação das partes, a recorrida reside sozinha no imóvel, utilizando-o de forma exclusiva e sem permitir o direito do recorrente. E, por conta de a recorrida utilizar o imóvel exclusivamente, implicou nas despesas decorrentes do uso do imóvel, como taxa de condomínio, taxas de água, luz, gás, IPTU, taxa de lixo e taxa de resíduos, que devem ser de responsabilidade exclusiva da recorrida.

Ocorre que na própria sentença proferida na

ação de divórcio juntada pelo autor, proferida nos autos do processo 005252-31.2018.8.26.0003, consta que “as dívidas restantes do imóvel supracitado que fica partilhada em 50% para cada um” (fls. 21).

Referida ação transitou em julgada e está consolidada pela coisa julgada.

Como bem decidido pelo Magistrado de 1ª instância, “como já estabelecido pelo julgado mencionado acima, as dívidas referentes ao imóvel devem ser partilhadas em 50% (cinquenta por cento) para cada um dos coproprietários, não cabendo discussão adicional. Eventual descumprimento do que foi estabelecido no processo nº 1005252-31.2018.8.26.0003 deve dar ensejo à execução forçada do julgado, sendo incabível a propositura de nova demanda”.

As obrigações *propter rem* devem ser rateadas pelos condôminos, conforme sua parte ideal, e as obrigações de consumo assumidas integralmente pelo usuário, todavia, estabeleceu-se de forma diversa na ação de divórcio, de modo que descabe rediscutir o que restou decidido, sob pena de ofensa à coisa julgada.

Assim, descabe a responsabilidade exclusiva da ré acerca das obrigações de consumo, tais como água, luz, gás antes da presente ação.

Por outro lado, evitando enriquecimento indevido, e tratando-se de novos débitos a partir da citação desta ação, a apelada deve ser responsável exclusivamente pelas contas de consumo, devendo ser mantido o rateio nas demais contas, ditas *propter rem*, tais como, IPTU, condomínio, taxas de lixo, taxa de resíduo, até que ocorra a alienação do imóvel.

Dou parcial provimento ao recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

SILVÉRIO DA SILVA
Relator