



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro:2025.0000390648

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos destes autos do Apelação Cível nº 1015516-27.2024.8.26.0576, da Comarca São José do Rio Preto, em que é apelante/apelado AKIRA NAKAHASHI (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado/apelante DANUBIA MURAMATSU FERNANDES NAKAHASHI (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento aos recursos. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação do Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente), DONEGÁ MORANDINI E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 23 de abril de 2025

JOÃO PAZINE NETO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível Nº 1015516-27.2024.8.26.0576

Comarca: São José do Rio Preto

Apelante/Apelado: Akira Nakahashi

Apelado/Apelante: Danubia Muramatsu Fernandes Nakahashi

Juiz sentenciante: Douglas Borges da Silva

Voto nº 42.552

Ação de extinção de condomínio c/c divisão e demarcação, arbitramento de aluguel e cobrança. Impugnação à concessão da Justiça gratuita ao Réu afastada. Arbitramento de aluguéis. Condomínio. Notificação que não é requisito formal exigível para o exercício dessa ação, mas de qualquer forma é suprida pela citação. Não verificado nenhum impedimento para a extinção do condomínio e consequente alienação judicial do bem. Critério de divisibilidade do bem que é aquele indicado no artigo 87 do Código Civil. Sentença que corretamente reconheceu o direito da Autora em receber aluguéis. Autora que detém cota parte sobre o imóvel, que é utilizado de forma exclusiva pelo Réu. Vedação ao princípio do enriquecimento sem causa. Pretendida compensação pelo uso de veículo comum que não pertine. Questão a ser dirimida por meio de ação própria. Sentença de parcial procedência mantida. Honorários não majorados. Recursos não providos.

Trata-se de ação de extinção de condomínio c/c divisão e demarcação, arbitramento de aluguel e cobrança, julgada procedente em parte pela r. sentença de págs. 178/182, cujo relatório adoto, complementada pela r. decisão de pág. 190, para: 1) declarar a extinção dos direitos de posse existentes sobre o bem imóvel descrito na inicial e determinar a alienação judicial ou particular do bem, observado o direito de preferência dos compossuidores/condôminos, cujos valores serão obtidos em fase de liquidação de sentença; 2) condenar o Réu a pagar à Autora indenização pelo uso

1015516-27.2024.8.26.0576

Voto nº 42.552



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

exclusivo do imóvel no correspondente a 50% do valor do locativo mensal, cujos valores serão obtidos em fase de liquidação de sentença, a partir da citação e enquanto permanecer no imóvel. Sucumbente, condenou o Réu ao pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios, estes arbitrados em 15% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC, observada a suspensão em razão da concessão da Justiça gratuita em seu favor.

Apelam as partes.

O Réu (págs. 193/201) para alegar, em síntese, que não foram considerados pela r. sentença elementos fundamentais informados em sua contestação, como a inexistência de uso exclusivo do imóvel, falta de notificação formal prévia e necessidade de compensação pelo uso exclusivo do veículo pela Autora. Tece considerações acerca da ausência de uso exclusivo do imóvel por ele. Enuncia que a posse do bem foi compartilhada até recentemente. Enuncia que não há qualquer prova no processo de que tenha impedido o uso do imóvel pela Autora, o que afasta a possibilidade de arbitramento de aluguéis, com base no art. 1319 do CC. Refere ser pacífica a jurisprudência no sentido de que o arbitramento de aluguéis somente se justifica quando há prova inequívoca de uso exclusivo e em detrimento do outro coproprietário, o que não é o caso. Colaciona alguns julgados acerca de seu entendimento. Argumenta ainda inexistir notificação formal para a desocupação, tampouco para regularizar eventual situação de uso. Alega que a notificação prévia é requisito essencial para a configuração da mora e, consequentemente, para a imposição de penalidades, conforme disposto no art. 396 do CC. Reitera que a ausência de notificação também viola o art. 373, inciso I, do CPC, ou seja, sem a notificação, não há como presumir o uso exclusivo ou a intenção de impedir o uso pela coproprietária. Assevera que a Autora está na posse exclusiva do veículo Corolla Toyota, de propriedade comum, sem qualquer compensação financeira a ele. Pleiteia, acaso mantida a condenação ao pagamento de aluguéis, seja aplicada a compensação prevista no art. 368 do Código Civil, que permite a extinção de obrigações recíprocas, desde que

líquidas e exigíveis. Enuncia que a utilização exclusiva do veículo pela Autora configura evidente desequilíbrio entre as partes e viola o princípio da equidade, além de ensejar o enriquecimento sem causa, vedado pelo art. 884 do Código Civil. Afirma que o valor locativo sugerido pela Autora é excessivo e não condiz com os preços praticados no mercado local. Pugna pelo provimento do recurso, com consequente exclusão da condenação ao pagamento de aluguéis e, acaso mantida, seja aplicada a compensação pelo uso exclusivo do veículo pela Autora.

A Autora (págs. 205/211) para alegar, em síntese, que a Justiça gratuita foi indevidamente deferida ao Réu, sem considerar que ele possui imóveis em seu nome, além de veículos, conforme documentação acostada, ou seja, não fora demonstrada sua hipossuficiência econômica. Afirma que não basta a mera declaração de pobreza, para que o benefício seja concedido. Colaciona alguns julgados acerca de seu entendimento. Pede seja determinada a juntada de outros documentos, a fim de comprovar a alegada hipossuficiência, pelo Réu. Pugna seja revogada a Justiça gratuita deferida ao Réu, com consequente condenação aos ônus da sucumbência.

Recursos recebidos e processados (págs. 202 e 226). Isentos de preparo, por serem as partes beneficiárias da Justiça gratuita (págs. 103 e 179). Contrarrazões ofertadas (págs. 218/225 e 229/235).

É o relatório.

A r. sentença de págs. 178/182, complementada pela r. decisão de pág. 190, não comporta reparos.

De início, rejeito a impugnação à concessão da Justiça gratuita ao Réu. Embora, em uma primeira análise, possa se verificar que o Réu possui bens (metade do imóvel e veículos – pág. 212), não é possível verificar a exata extensão patrimonial existente, bem assim o seu exato valor. Deve ser considerado ainda que o

imóvel objeto deste processo não possui valor expressivo, além de ter o Réu se qualificado como “desempregado”. Nesses termos, a Autora, ao impugnar a concessão da Justiça gratuita ao Réu, deveria trazer elementos claros a evidenciar ter ele condição financeira suficiente a infirmar a Justiça gratuita concedida, ônus do qual não se desincumbiu, com o que fica ora afastada a impugnação à gratuidade a ele deferida.

Em ação de extinção de condomínio c/c arbitramento de aluguéis, argumenta a Autora que as partes foram casadas e se divorciaram, tendo o ex-marido permanecido na posse exclusiva do imóvel comum. Esclarece ser titular de 50% do imóvel objeto da matrícula nº 51.428, do 1º RI da comarca de São José do Rio Preto, em condomínio com o Réu. Pretende, assim, a extinção do condomínio e alienação judicial, com partilha do produto da venda.

Por primeiro, cumpre esclarecer que razão não socorre ao Réu, tocante à preliminar de ausência de notificação, pois não é requisito formal exigível para o exercício dessa ação. Assim, sua ausência não inviabiliza a continuidade dessa demanda. Ademais, ainda que exigível fosse a notificação, ela é suprida pela citação realizada nesse processo, suficiente a caracterizar a mora.

No mérito, tem-se que o pagamento de indenização pelo condômino que utiliza com exclusividade o imóvel decorre do princípio que veda o enriquecimento sem causa, sob pena de violar o art. 1.319 do Código Civil. Esse dispositivo enuncia que *“cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou”*. Bem por isso, aquele que desfruta sozinho de imóvel em condomínio responde ao condômino pelo proveito que dele retirar.

Enuncie-se que cada condômino tem direito de extinguir o condomínio e, por não ser divisível o bem comum, a extinção deverá ser realizada por meio da venda do bem, com a partilha do valor obtido entre eles, na proporção de seus quinhões.

Os argumentos deduzidos pelo Réu, de que não detém a posse exclusiva do imóvel e que seria a posse compartilhada com a Autora, não servem para impedir a procedência do pedido inicial, uma vez que a alegada divisibilidade do imóvel, assim como a posse compartilhada, não restaram comprovadas no momento oportuno, de modo que não cabe mais a sua discussão. Ademais, o critério de divisibilidade a ser observado é aquele enunciado no artigo 87 do Código Civil, que estabelece: “*Bens divisíveis são os que se podem fracionar sem alteração na sua substância, diminuição considerável de valor, ou prejuízo do uso a que se destinam*”. Esses requisitos não foram demonstrados pelo Réu, ônus que a ele pertencia, mas do qual não se desincumbiu.

Desse modo, correta a r. sentença ao enunciar (pág. 179): “*om efeito, a parte autora logrou demonstrar sua qualidade de possuidora, juntamente com a parte requerida, dos direitos de posse do imóvel financiado objeto da Matrícula nº 51.428 do ORI local. Reza o art. 1.320 do Código Civil que “a todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão de coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão”. Esse direito potestativo de divisão do condomínio ordinário baseia-se na lição da experiência e segundo a qual condomínio constitui sementeira de discórdias. Commuo est mater discordiarum, no aforisma consagrado pela jurisprudência romana*”.

O reclamo por eventuais compensações, com outros bens comuns que estejam na posse exclusiva do outro condômino, deve ser objeto de reclamo em ação própria, pois nada aqui demonstrado a respeito, até porque, observados os termos do acordo de divórcio homologado (pág. 34), não constou qualquer bem móvel (veículo comum) a ser partilhado entre as partes. Ademais, o Réu nada esclareceu acerca da proposta de compra do veículo que está em seu nome, realizada pela Autora, conforme por ela enunciado. Tais questões, como já referido, devem ser analisadas em sede própria.

Verifica-se, portanto, que a r. sentença atacada analisou de forma correta as questões suscitadas, com adequada fundamentação jurídica à hipótese



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

em exame, além de bem avaliar o conjunto probatório. Qualquer outro acréscimo que se faça aos seus bem lançados fundamentos constituiria desnecessária redundância, enquanto os demais argumentos suscitados não são suficientes para infirmar os fundamentos acima enunciados para a solução da lide.

Diante do não acolhimento de ambos os recursos, deixo de majorar os honorários de sucumbência, como preceitua o art. 85, § 11, do CPC.

Ante o exposto, nego provimento aos recursos.

João Pazine Neto

Relator