



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000408973

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011346-88.2023.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é apelante CONCEIÇÃO APARECIDA AGELUNE SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado FERNANDO DE PAULA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1011346-88.2023.8.26.0562.

Apelante: **Conceição Aparecida Agelune Silva**

Apelado: **Fernando de Paula Silva.**

Comarca: Santos - 5ª Vara Cível

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado.

Relator: **ADEMIR MODESTO DE SOUZA.**

Magistrado: **André Diegues da Silva Ferreira.**

V O T O Nº. 13872

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. SENTENÇA MANTIDA.

1. A questão em discussão consiste em aferir: (i) a impugnação do valor de R\$ 847.000,00 para alienação judicial; (ii) a obrigação de pagar aluguel de R\$ 2.750,00; e (iii) o ressarcimento das despesas suportadas pela apelante.
2. O valor de R\$ 847.000,00 foi fixado com base na depreciação do imóvel conforme laudo pericial, garantindo a efetiva venda do bem.
3. A obrigação de pagar aluguel decorre do uso exclusivo do imóvel pela apelante, evitando enriquecimento ilícito.
4. Não houve prova cabal das despesas pagas pela apelante que justificasse ressarcimento.
5. Recurso desprovido.

1. Trata-se de apelação interposta por **CONCEIÇÃO APARECIDA AGELUNE SILVA** contra a r. sentença de fls. 514/530, cujo relatório se adota, que nos autos da ação de extinção de condomínio que lhe promove **FERNANDO DE PAULA SILVA**, julgou procedente a pretensão inicial e improcedente a reconvenção, constando do seu capítulo dispositivo:

Ante o exposto e por tudo o mais que nos autos consta: I - JULGO PROCEDENTE a ação principal, e assim o faço com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC, para: i) DECLARAR extinto o condomínio do bem imóvel localizado na avenida Presidente Wilson, 103, apartamento 101, nesta Comarca de Santos/SP, registrado sob matrícula 8.129 fls. 44/45; e ii) DETERMINAR a alienação judicial do referido imóvel, conforme fundamentação supra, fixado o valor de R\$ 847.000,00 (oitocentos e quarenta e sete mil reais), cujo preço será partilhado na proporção de 50% para cada condômino.

Sobre o valor incidirá atualização monetária desde a data da elaboração do laudo (10/06/2024); iii) CONDENAR a ré ao pagamento mensal a título de indenização, na proporção de 50% do valor de um aluguel do imóvel objeto dos autos, ou seja, o valor de R\$ 2.750,00 - data base julho/2023 (considerando o índice IGP-M para os cálculos retroativos e posteriores à data base), devendo arcar com os respectivos pagamentos a partir da citação, 26 de julho de 2023 fl. 65, considerando o primeiro vencimento na data de 26/08/2023 e os demais no mesmo dia dos meses subsequentes, enquanto perdurar o uso exclusivo do imóvel, devidamente corrigidos monetariamente e acrescidos de juros de mora contados da citação válida. A correção monetária e os juros de mora terão incidência nos termos do art. 389 e do art. 406, ambos do Código Civil, com a observância, no que aplicável, das alterações efetivadas pela Lei nº 14.905/2024, da seguinte forma: i) até o dia 29/08/2024 (dia anterior à entrada em vigor da Lei nº 14.905/2024), a correção monetária será feita com base na Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e os juros de mora serão de 1/% ao mês; ii) a partir do dia 30/08/2024 (início da vigência da Lei nº 14.905/2024), o índice a ser utilizado será: a) o IPCA-IBGE, quando incidir apenas correção monetária; b) a taxa SELIC, deduzida do IPCA-IBGE, quando incidir apenas juros de mora; c) a taxa SELIC, quando incidir conjuntamente correção monetária e juros de mora. Sucumbente, arcará a requerida com o pagamento das custas, despesas processuais referentes à ação principal e das verbas honorárias ao patrono da parte adversa que arbitro em 10% do valor atualizado dado à causa, observada gratuidade de justiça deferida a ré, conforme dispõe o art. 98, §§ 2º e 3º, do CPC. II - JULGO IMPROCEDENTE a reconvenção, e assim o faço com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Sucumbente, arcará a reconvinte com o pagamento das custas, despesas processuais referentes à reconvenção e das verbas honorárias ao patrono do reconvindo que arbitro em 10% do valor atualizado dado à reconvenção, observada gratuidade de justiça deferida a reconvinte, conforme dispõe o art. 98, §§ 2º e 3º, do CPC. Atentem as partes para o detalhe de que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com efeitos infringentes dará ensejo à imposição da multa prevista pelo artigo 1.026, § 2º, do CPC. Ao trânsito, observadas as formalidades legais, arquivem-se. P.I.C.

Alega a apelante que reconhece a necessidade de dissolução do condomínio, mas impugna: (i) o valor de R\$ 847.000,00 fixado para alienação judicial; (ii) a obrigação de pagar aluguel de R\$ 2.750,00 ao

autor; e (iii) a negativa de seu direito ao ressarcimento das despesas suportadas. Aduz que apresentou laudo técnico (fls. 345/409), que estima o imóvel em R\$ 1.100.000,00, valor de mercado que considera preservar os interesses de ambas as partes diante da depreciação típica da alienação judicial. Quanto ao aluguel, sustenta que não houve manifestação formal de inconformismo do autor após a partilha quanto ao uso exclusivo do imóvel, razão pela qual postula a isenção de pagamento. Subsidiariamente, pretende a fixação do valor em R\$ 5.200,00 mensais, modalidade “pacote”, com desconto de condomínio, IPTU e laudêmio. Pleiteia, ainda, o ressarcimento integral das despesas pagas ao longo dos anos, bem como a redistribuição da sucumbência conforme o eventual provimento do recurso (fls. 533/549).

Apelação tempestiva, de preparo dispensado por ser a recorrente beneficiária da gratuidade judiciária (fls. 591) e com contrarrazões (fls. 576/590).

É o relatório.

2. Consta da petição inicial que as partes, após sentença de divórcio com partilha de bens proferida nos autos do processo nº 1006541-73.2015.8.26.0562, permaneceram em condomínio sobre o imóvel localizado na Avenida Presidente Wilson, nº 103, apartamento 101, Santos/SP. Alega o autor que, desde o divórcio, o bem vem sendo utilizado exclusivamente pela ré, sem qualquer contraprestação, aduzindo que tentou, sem sucesso, promover amigavelmente a venda do imóvel e a fixação de aluguéis. Assim, postula a extinção do condomínio, a venda judicial do imóvel e a fixação de aluguéis em seu favor, retroativos aos últimos três anos ou, subsidiariamente, a partir da citação.

Embora a apelante tenha juntado laudo particular estimando o imóvel em R\$ 1.100.000,00, é certo que, em alienações judiciais, deve-se adotar valor condizente com a realidade do mercado e que permita a efetiva

venda do bem.

O valor de R\$ 847.000,00 foi fixado com fundamento nos elementos constantes dos autos e observando a depreciação natural que acomete bens submetidos à alienação forçada. O acolhimento do valor indicado unilateralmente pela apelante, sem consenso entre as partes, além de destoar do critério objetivo adotado na origem, comprometeria o sucesso da venda e a satisfação do interesse comum, conforme bem ilustrou o laudo do perito judicial e seus esclarecimentos, dando conta que o imóvel tem mais de 45 anos de construção e requer diversos reparos, o que compromete o seu valor efetivo e que acaba depreciado (fls. 288/322 e 418/438).

No tocante ao pagamento de aluguel, é incontroverso que a apelante permaneceu no imóvel de forma exclusiva, sem contraprestação ao coproprietário. A ausência de manifestação formal de inconformismo do autor, seja por ocasião da partilha ou depois dela quanto ao uso exclusivo do bem não impede a cobrança proporcional de frutos civis. Trata-se de decorrência do próprio direito de propriedade, que assegura ao condômino a fruição e o aproveitamento econômico do bem comum.

Com efeito, a obrigação de pagar aluguel daquele que ocupa com exclusividade o imóvel comum decorre do disposto nos artigos 1.315 e seguintes do Código Civil, evitando-se, destarte, o enriquecimento ilícito pela fruição privativa do bem, obrigação que deve perdurar enquanto existente a comunhão ou não extinto eventual subsequente condomínio, ou ainda enquanto os coproprietários não deliberarem, de comum acordo, a destinação da coisa comum ou, também, quando os coproprietários permanecerem no uso exclusivo do imóvel, em detrimento dos demais titulares.

Destaque-se que a r. sentença fixou o termo inicial da obrigação a partir da citação, o que se harmoniza com a jurisprudência

desta C. Corte. Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. Condomínio sobre bem imóvel. Ação de arbitramento de alugueres. Procedência, com fixação de aluguéis a partir da citação. Irresignação do réu. Descabimento. Uso exclusivo de coisa comum que gera ao outro condômino direito à indenização correspondente ao valor mensal assemelhado ao aluguel. Extinção do comodato gratuito que se deu com a citação, data em que o demandado foi constituído em mora e obteve ciência do pleito da parte contrária, com o encerramento do comodato presumido até então vigente. Interpretação sistemática do Art. 1.319, do CC c.c. Art. 240, do CPC. Caso concreto em que, antes da citação válida, não houve qualquer notificação judicial ou extrajudicial que constituísse em mora o devedor. Termo inicial dos locativos mantido a partir da citação. Precedentes desta Corte e do A. STJ. Inviabilidade de se fixar a indenização somente a partir da prolação da sentença. RECURSO DESPROVIDO.¹

COISA COMUM. ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. IMÓVEL INDIVISÍVEL. SENTENÇA PELA PARCIAL PROCEDÊNCIA DA PRETENSÃO. TERMO INICIAL DO RESSARCIMENTO. ALUGUERES EFETIVAMENTE DEVIDOS A PARTIR DA CITAÇÃO, ÉPOCA EM QUE CARACTERIZADA A MORA DOS RÉUS. ARTIGO 240, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.²

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C.C. ALIENAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL C.C. ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. DIREITO POTESTATIVO DO CONDÔMINO. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. USO EXCLUSIVO DO IMÓVEL POR UM OU MAIS COPROPRIETÁRIOS. EXIGIBILIDADE DOS LOCATIVOS. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. TERMO INICIAL. DATA DA CITAÇÃO. PRECEDENTES POSSIBILIDADE DE MANUTENÇÃO DA POSSE DO RÉU ATÉ EVENTUAL ALIENAÇÃO DO IMÓVEL. RECURSO PROVIDO EM PARTE. 1. A extinção de condomínio é direito potestativo do condômino insatisfeito com a situação jurídica. Inteligência do artigo 1.320 do Código Civil. Precedente desta C. 6ª Câmara. 2. Estando um dos coproprietários na posse exclusiva do imóvel, é de rigor o arbitramento de aluguel em favor dos

¹ TJSP; Apelação Cível nº 1055716-20.2022.8.26.0100; Relator: Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Comarca de São Paulo; Data do Julgamento: 23/02/2024; Data de Registro: 23/02/2024.

² TJSP; Apelação Cível nº 1015583-24.2022.8.26.0006; Relator: Vito Guglielmi; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Comarca de São Paulo; Data do Julgamento: 28/09/2023; Data de Registro: 28/09/2023.

demais proprietários, na proporção de seus quinhões, a fim de evitar o enriquecimento sem causa daquele, vedado pelo ordenamento jurídico (CC, art. 884). Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. 3. Os aluguéis pela posse exclusiva do ex-companheiro sobre imóvel comum são devidos a partir da citação, pois é nesse momento que ele toma ciência da discordância da condômina pela utilização exclusiva do bem de forma gratuita. Precedentes. 4. Não há óbice em manter a posse do condômino-réu, mediante o pagamento dos aluguéis arbitrados à autora, até a efetiva alienação do imóvel.³

Por sua vez, a valor fixado de R\$ 2.750,00 mensais se revelou razoável e proporcional, não justificando a alteração postulada no apelo na modalidade “pacote”, uma vez que a verba já foi determinada de forma líquida e desvinculada de encargos acessórios.

Outrossim, a apelante pugna, ainda, pelo ressarcimento das despesas que afirma ter suportado, mas não demonstrou nos autos, de forma cabal, os valores efetivamente pagos em benefício comum. Não há prova da necessidade ou do caráter extraordinário das despesas indicadas, tampouco se estabeleceu que foram autorizadas ou anuídas pelo coproprietário, o que inviabiliza a pretensão.

Ademais, como bem ponderado na sentença, parte dos encargos mencionados (tais como IPTU e condomínio) são ônus naturais da posse exclusiva do bem, não sendo exigível o ressarcimento do outro condômino, que dela não desfrutava.

Diante do desprovimento integral do recurso, mantém-se a distribuição dos ônus sucumbenciais fixada na origem, majorados os honorários advocatícios devidos pela recorrente na ação principal e na reconvenção para 11% das mesmas bases já fixadas pela r. sentença, nos termos do artigo 85, parágrafo 11 do CPC.

³ TJSP; Apelação Cível nº 1006523-91.2020.8.26.0266; Relatora: Maria do Carmo Honório; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Comarca de Itanhaém; Data do Julgamento: 24/07/2023; Data de Registro: 24/07/2023.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator