



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000423919

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1015470-35.2024.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante MANOEL FERREIRA DE ALBERTIM JUNIOR, é apelada MARIA JOSIRAM SANTOS NASCIMENTO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente) E ELCIO TRUJILLO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

EDUARDO FRANCISCO MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

“EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. PARCIAL PROVIMENTO.

I. Caso em Exame

Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou improcedente o pedido inicial de extinção de condomínio de bem imóvel e arbitramento de aluguel, mas ressaltou a admissibilidade de oportuna repropositura em via própria. O autor sustenta que a sentença abordou questões não pleiteadas, como a aquisição do imóvel na constância da união estável, e requer a extinção de condomínio e arbitramento de aluguel.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em (i) determinar se a condição de união estável interfere na extinção do condomínio e (ii) avaliar a possibilidade de arbitramento de aluguel pelo uso exclusivo do imóvel pelo ex-cônjuge que reside nesse com os filhos do ex-casal.

III. Razões de Decidir

A união estável não se confunde com a relação jurídico-material da ação de extinção de condomínio, que exige prova do condomínio e indivisibilidade do bem.

O uso exclusivo do imóvel por um dos ex-cônjuges, quando ocupado também por filhos menores do ex-casal, afasta o arbitramento de aluguel, conforme jurisprudência do STJ.

IV. Dispositivo e Tese

Dá-se parcial provimento ao recurso para declarar extinto o vínculo condominial e determinar a alienação do imóvel.

Tese de julgamento:

A extinção de condomínio é direito potestativo do condômino, independente da união estável.

O uso do imóvel por filhos menores afasta o arbitramento de aluguel.

Legislação Citada:

Código Civil, arts. 1.320 e 1.322.

Jurisprudência Citada:

STJ, REsp 1699013/DF, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 04/05/2021, DJe 04/06/2021.

TJSP, Apelação Cível 1004929-75.2024.8.26.0048, Rel. Márcio Boscaro, 10ª Câmara de Direito Privado, julgado em 14/02/2025

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de pags. 97/99, cujo dispositivo a seguir se colaciona:

“Ante o exposto, JULGO

IMPROCEDENTE o pedido inicial, mas ressalvada a admissibilidade de oportuna repropositura na via própria.

Arcará a parte vencida com as custas e despesas processuais, além de honorários de advogado arbitrados em 10% do valor da causa atualizada. Observe-se o benefício da Justiça Gratuita a ambas as partes.

Oportunamente, sem correta manifestação em prosseguimento, ao arquivo com as cautelas legais."

Inconformado, o autor apela e sustenta que a sentença adentrou em questões que não foram pleiteadas pelas partes, tendo em vista que a ação trata de questões patrimoniais, de modo que a alegação de que o imóvel foi adquirido na constância da união estável não pode ser utilizada para modificar o fundamento da ação. Aduz, ainda, que o fato dos filhos residirem no imóvel não impede a divisão desse entre as partes, bem como requer o arbitramento de aluguel na proporção de 50% dos valores de locação. Pede a inversão do julgado, para que se decrete a procedência da ação.

Recurso tempestivo e com contrarrazões.

Preparo recursal dispensado, em razão do deferimento do benefício da justiça gratuita à parte apelante.

É o relatório.

Passo ao voto.

O recurso merece parcial provimento.

A existência de união estável entre as partes não se confunde com a relação jurídico-material vertida na presente ação.

Isso porque a ação de extinção de condomínio de bem imóvel exige, para sua procedência, a prova pré-constituída do condomínio e a indivisibilidade do bem.

Nesse sentido, os arts. 1.320 e 1.322 do Código Civil dispõem que os condôminos podem, a qualquer tempo, exigir a divisão do bem comum, *verbis*:

"Art. 1.320. A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão".

"Art. 1.322. Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só,

indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior”

No caso em questão é incontroverso que as partes não chegaram a uma solução extrajudicial, sendo necessário o ajuizamento da presente ação, a fim de se extinguir o condomínio voluntariamente instituído entre elas.

Outrossim, a extinção do condomínio consubstancia direito potestativo do cotitular do imóvel, o qual pode demandar livremente caso não haja interesse na manutenção da situação jurídica.

Verifica-se que as partes, na constância da união estável, adquiriram o imóvel, o qual, após a separação do casal, passou a ser ocupado com exclusividade pela ré, sendo, em tese, por tal motivo, direito do autor o recebimento de indenização pela ocupação exclusiva do bem.

Todavia, o imóvel é ocupado não apenas pela ré, mas pelos filhos menores do ex-casal, circunstância que afasta a possibilidade de arbitramento de aluguel, conforme aponta a jurisprudência do C. STJ:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. EX-CÔNJUGE QUE RESIDE NO IMÓVEL COMUM COM A FILHA DO EX-CASAL, PROVENDO O SEU SUSTENTO. USO EXCLUSIVO E ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. NÃO CARACTERIZAÇÃO. 1. O uso exclusivo do imóvel comum por um dos ex-cônjuges - após a separação ou o divórcio e ainda que não tenha sido formalizada a partilha - autoriza que aquele privado da fruição do bem reivindique, a título de indenização, a parcela proporcional a sua quota-parte sobre a renda de um aluguel presumido, nos termos do disposto nos artigos 1.319 e 1.326 do Código Civil. 2. Tal obrigação reparatória - que tem por objetivo afastar o enriquecimento sem causa do coproprietário - apresenta como fato gerador o uso exclusivo do imóvel comum por um dos ex-consortes, a partir da inequívoca oposição daquele que se encontra destituído da fruição do bem, notadamente quando ausentes os requisitos ensejadores da chamada "usucapião familiar"

prevista no artigo 1.240-A do citado Codex. Precedentes. 3. Na hipótese dos autos, desde o divórcio das partes, o ex-marido reside no imóvel comum em companhia da filha (cujo sustento provê quase que integralmente), sem efetuar nenhum pagamento a ex-esposa (coproprietária) a título de aluguel. 4. Como é de sabença, enquanto o filho for menor, a obrigação alimentícia de ambos os genitores (de custear-lhe as despesas com moradia, alimentação, educação, saúde, lazer, vestuário, higiene e transporte) tem por lastro o dever de sustento derivado do poder familiar, havendo presunção de necessidade do alimentando; ao passo que, após a maioridade civil (dezoito anos), exsurge o dever dos pais de prestar alimentos ao filho - em decorrência da relação de parentesco - quando demonstrada situação de incapacidade ou de indigência não proposital, bem como por estar o descendente em período de formação escolar profissionalizante ou em faculdade, observado o trinômio "necessidade de quem recebe, capacidade contributiva de quem paga e proporcionalidade". Inteligência da Súmula 358/STJ. 5. A prestação alimentícia, por sua vez, pode ter caráter pecuniário - pagamento de certa soma em dinheiro - e/ou corresponder a uma obrigação in natura, hipótese em que o devedor fornece os próprios bens necessários à sobrevivência do alimentando, como moradia, saúde e educação. 6. A despeito da alternatividade característica da obrigação de prestar alimentos, o artigo 1.707 do Código Civil enuncia o princípio da incompensabilidade, que, nos termos da jurisprudência desta Corte, admite mitigação para impedir o enriquecimento indevido de uma das partes, mediante o abatimento de despesas pagas in natura (para satisfação de necessidades essenciais do alimentando) do débito oriundo de pensão alimentícia. 7. Nesse contexto normativo, há dois fundamentos que afastam a pretensão indenizatória da autora da ação de arbitramento de aluguel. Um principal e prejudicial, pois a utilização do bem pela descendente dos coproprietários - titulares do dever de sustento em razão do poder familiar (filho menor) ou da relação de parentesco (filho maior) - beneficia a ambos, motivo pelo qual não se encontra configurado o fato gerador da obrigação reparatória, ou seja, o uso do imóvel comum em benefício exclusivo de ex-cônjuge. 8. Como fundamento

secundário, o fato de o imóvel comum também servir de moradia para a filha do ex-casal tem a possibilidade de converter a "indenização proporcional devida pelo uso exclusivo do bem" em "parcela in natura da prestação de alimentos" (sob a forma de habitação), que deverá ser somada aos alimentos in pecunia a serem pagos pelo ex-cônjuge que não usufrui do bem - o que poderá ser apurado em ação própria -, sendo certo que tal exegese tem o condão de afastar o enriquecimento sem causa de qualquer uma das partes. (...) (STJ, REsp 1699013/DF, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 04/05/2021, DJe 04/06/2021)

No mesmo sentido esta 10ª C. Câmara de Direito Privado tem decidido:

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, CUMULADA COM ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. Sentença de procedência, para determinar a alienação judicial do bem imóvel comum e condenar a ré ao pagamento de aluguéis. Insurgência. Ausência de prejudicialidade externa a justificar o pedido de suspensão do feito. Ação de reconhecimento e dissolução de união estável, entre as partes, cujo resultado não alteraria a conclusão tirada a partir do conjunto fático-probatório constantes dos autos. Extinção de condomínio baseada em direito potestativo do condômino, a ser exercido a qualquer tempo e independente da vontade dos demais. Ré que reside no único bem imóvel do ex-casal, juntamente com seu filho, menor de idade. Impossibilidade de cobrança de aluguel. Prestígio à maior vulnerabilidade do genitor encarregado dos cuidados dos filhos. Inocorrência de enriquecimento sem causa. Precedentes do C. STJ e desta Corte de Justiça. Condenação ao pagamento de aluguéis que deve ser afastada. Sentença reformada para esse fim, mantida, no mais, tal qual lançada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO." (TJSP; Apelação Cível 1004929-75.2024.8.26.0048; Relator (a): Márcio Boscaro; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Atibaia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/02/2025; Data de Registro: 14/02/2025)

Desse modo, as partes são beneficiadas pela moradia dos filhos em comum, não sendo verificada a hipótese de enriquecimento sem causa a justificar o pretendido arbitramento de aluguéis.

Em razão do exposto, pelo meu voto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, para declarar extinto o vínculo condominial existente entre as partes e determinar a alienação do imóvel, após sua avaliação, em quantia a ser arbitrada em fase de liquidação de sentença, podendo cada qual adjudicar a cota que lhe falta em iguais condições às de comprador.

Diante da *sucumbência recíproca*, condeno cada parte ao pagamento de metade das custas e das despesas processuais e também *de honorários advocatícios* devidos à parte contrária, que ora fixo em **10% do valor atualizado da causa (CPC, art. 85, § 2.º)**, observado o disposto no art. 98, § 3.º, do CPC, diante da concessão dos benefícios da gratuidade da justiça.

EDUARDO FRANCISCO MARCONDES
Relator