



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000428639

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001321-35.2024.8.26.0318, da Comarca de Leme, em que é apelante APARECIDA DE LOURDES MORAIS FRANCISCO (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), é apelada NEIDE DA SILVA MORAES (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 ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MARIO CHIUVITE JUNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº: 1001321-35.2024.8.26.0318

**COMARCA: LEME - 3ª VARA CÍVEL APELANTE: APARECIDA DE
LOURDES MORAIS FRANCISCO**

APELADA: NEIDE DA SILVA MORAES

JUIZ(A) SENTENCIANTE: DR(A). MARCIO MENDES PICOLO

VOTO Nº: 7529

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. NÃO PROVIDO. I. Caso em Exame: Ação de arbitramento de aluguel cumulada com extinção de condomínio. A autora busca indenização pelo uso exclusivo do imóvel pela requerida e a extinção do condomínio com alienação judicial do bem. A sentença julgou procedentes os pedidos iniciais. Recurso interposto pela requerida (Aparecida), que alega afronta à dignidade da pessoa humana e à proteção ao idoso, sustentando que a apelante, viúva e idosa, reside há décadas no imóvel, sendo indevida sua alienação judicial. Postula a reforma da sentença para afastar a obrigação de pagamento de aluguéis e impedir a venda do bem, assegurando a permanência da apelante na residência até seu falecimento. II. Questão em Discussão:

A questão em discussão consiste em se aferir acerca da violação de direitos fundamentais da apelante, como dignidade, moradia e proteção ao idoso; da possibilidade de alienação judicial do imóvel em condomínio e da configuração de litigância de má-fé pela apelante.

III. Razões de Decidir: A alienação judicial do imóvel mostra-se justificada diante da ausência de consenso entre os condôminos e da utilização exclusiva do bem pela apelante, nos termos dos artigos 1.319, 1.320 e 1.322 do Código Civil. As garantias constitucionais relativas à moradia e à proteção da pessoa idosa não asseguram direito absoluto à permanência em bem indivisível, devendo ser ponderadas com o direito de propriedade e a vedação ao enriquecimento sem causa. Ademais, não se verifica a configuração de litigância de má-fé, uma vez que a apelante apenas exerceu legitimamente seu direito de recorrer.

IV. Dispositivo e Tese: Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A alienação judicial é medida adequada para regularizar a situação de copropriedade desequilibrada. 2. O condômino que usa exclusivamente o bem deve indenizar os demais coproprietários. Diante do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

não provimento do recurso, majoram-se os honorários advocatícios devidos pela requerida/apelante para 15% (quinze por cento) do valor da causa, nos termos dos §§ 2º e 11 do art. 85 do CPC, observando-se, contudo, a justiça gratuita concedida.". (v. 7529)

Trata-se de **AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL CUMULADA COM EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO** ajuizada por **NEIDE DA SILVA MORAES** em face de **APARECIDA DE LOURDES DE MORAIS FRANCISCO E OUTROS**. A r. sentença de fls. 150/157, segue transcrita, em parte:

“VISTOS etc.

NEIDE DA SILVA MORAES, qualificada nos autos, moveu ação de arbitramento de aluguel cumulada com extinção de condomínio em face de APARECIDA DE LOURDES DE MORAIS FRANCISCO, SILVIA HELENA DE MORAES DA SILVA, LUIS JOSE DA SILVA e CARLOS EDUARDO DE MORAES, qualificada nos autos, porque segundo a inicial, tanto a autora quanto os réus são titulares de direito de propriedade de um imóvel objeto da matrícula nº 3.995 do Cartório de Registro de Imóveis local. Ocorre que a requerida Aparecida ocupa exclusivamente o bem, sem dividir valores com a autora e os demais coproprietários. No imóvel existe um prédio residencial. Já tentou de várias formas a divisão amigável e venda do imóvel com os réus e o pagamento dos aluguéis pelo uso exclusivo, mas sem sucesso. Notificou os réus em maio de 2023. Assim, requer seja arbitrado um aluguel de forma antecipada mediante avaliação prévia, e que a ré Aparecida seja condenada a lhe pagar a quantia desde citação, além de ser vendido o bem comum em hasta pública. Com a inicial vieram documentos.

Foi negado o pagamento antecipado do aluguel pela ré (pg. 38), e depois os réus foram citados (pgs. 49, 52, 63).

Houve composição entre a autora e os réus Silvia Helena, Luis e Carlos Eduardo para por fim ao litígio (pgs. 56/58).

Não foi apresentada contestação por nenhuma das partes rés (pg. 65).

Houve saneamento do processo com designação de prova pericial (pgs. 70/71).

O laudo pericial foi juntado às pgs. 99/127.

As partes se manifestaram sobre o laudo (pgs. 131/142).

Como a ré Aparecida ingressou nos autos e se manifestou sobre o laudo trazendo questões processuais, foi dada vista à autora para se manifestar, o que foi feito (pgs. 145 e 148/149).

É O RELATÓRIO.

FUNDAMENTO E DECIDO. (...)

(...) Diante do exposto, e o que mais dos autos consta, JULGO PROCEDENTES OS PEDIDOS para arbitrar o valor do aluguel mensal a ser pago pela parte ré APARECIDA DE LOURDES MORAIS FRANCISCO à parte autora em R\$ 162,50, fixando termo inicial da obrigação em 30 de maio de 2024 e como termo final o dia do óbito da mesma ré ou quando houver sua desocupação do imóvel, o que ocorrer primeiro, sendo que os alugueis vencem todo dia 30 de cada mês ou no último dia do mês que não chegue ao dia 30, com reajuste anual nos termos da fundamentação supra, bem como para condenar a parte requerida Aparecida a pagar à parte autora os alugueis vencidos com acréscimo de correção monetária e juros de mora legais nos termos da fundamentação supra, até a data do efetivo pagamento, com base nos artigos 186, 1.314, caput, 1.319 e 1.326 do atual Código Civil de 2002; e também para decretar a extinção do condomínio entre as partes sobre o bem imóvel descrito na inicial (pg. 03), objeto da matrícula 3.995 do CRI local (pgs. 26/29), e para determinar sua alienação em hasta pública, com base nos artigos 1.320, caput, e 1.322, caput, do atual Código Civil, c/c artigo 725, inciso IV do CPC de 2015.

Ainda, HOMOLOGO o acordo a que chegaram as partes autora e réus Silvia Helena, Carlos e Luis José para que

produza seus efeitos com base no artigo 487, inciso III, letra "b" do CPC.

Em relação aos participantes desta transação, cada parte arcará com os honorários dos respectivos patronos, isentos de custas por serem beneficiários da Justiça Gratuita.

Arbitro honorários periciais definitivos em R\$ 2.050,88. Expeça-se o necessário para levantamento dos honorários pelo perito.

Não há motivos para a concessão da tutela antecipada, pois o imóvel já não está sendo usado exclusivamente pela ré há vários anos, não havendo situação de perigo por eventual ruína financeira da ré.

Em face da sucumbência experimentada, a parte requerida arcará com as custas e despesas processuais e com os honorários advocatícios que arbitro em 10% do valor da causa atualizado (art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil de 2015), observando-se que a parte requerida Aparecida é beneficiária da Justiça Gratuita, e por isso incidem em relação a ela os requisitos do artigo 98, § 3º, do CPC de 2015. (...)”. (grifo nosso)

Recurso de apelação interposto pela requerida parte requerida às fls. 163/171, contrarrazões às fls. 175/184.

Nas razões recursais de fls. 163/171, a parte requerida (Aparecida de Lourdes) sustenta que a sentença violou princípios constitucionais fundamentais, em especial a dignidade da pessoa humana (art. 1º, III, da CF), o direito à moradia (art. 6º da CF) e a proteção especial ao idoso (art. 230 da CF e Lei nº 10.741/2003 - Estatuto do Idoso). Argumenta que a apelante, viúva e com mais de 70 anos de idade, reside há décadas no imóvel objeto da lide, que constitui sua única moradia, sendo injustificável a imposição da alienação forçada do bem em hasta pública, medida que compromete sua dignidade, sua subsistência e seu direito fundamental à moradia. Defende que a venda judicial é medida excepcional, cabível apenas na ausência de acordo entre os condôminos, devendo ser evitada em situações

de evidente vulnerabilidade social, nos termos do artigo 1.320 do Código Civil e do artigo 1.276 do mesmo diploma, que resguardam os direitos dos coproprietários em casos de fragilidade. Sustenta, ainda, que o Poder Público e a sociedade têm o dever de assegurar à pessoa idosa condições de vida digna, conforme determina o artigo 3º do Estatuto do Idoso, devendo prevalecer o princípio da vedação ao retrocesso social na proteção dos direitos fundamentais. Aduz que a decisão atacada não observou a necessária ponderação entre o direito de propriedade e a proteção da pessoa idosa em situação de hipervulnerabilidade. Diante disso, requer, em sede preliminar, o recebimento e a atribuição de efeito suspensivo ao recurso de apelação, considerando a gravidade dos prejuízos que a execução da sentença pode causar à apelante. **No mérito, pleiteia o provimento do recurso para reformar integralmente a sentença, afastando a obrigação de pagamento de aluguéis e impedindo a alienação judicial do imóvel, assegurando, assim, o direito da apelante de permanecer na residência até seu falecimento.**

Em contrarrazões (fls. 175/184), a parte autora, ora apelada, sustenta que o recurso interposto não apresenta fundamentos aptos a modificar a sentença, evidenciando nítido caráter procrastinatório. Alega que a conduta recursal da apelante configura litigância de má-fé, nos termos dos artigos 79 e 80 do Código de Processo Civil, por apresentar recurso manifestamente infundado, motivo pelo qual requer sua condenação ao pagamento de multa e indenização pelos prejuízos causados. Afirma, ainda, que as razões recursais se limitam a reproduzir a peça de defesa, sem impugnar de forma efetiva a decisão de mérito, em afronta ao princípio da dialeticidade.

Recurso tempestivo e dispensado o recolhimento do preparado, ante a concessão da justiça gratuita à parte autora (fl. 157).

Apelação distribuída inicialmente para o Desembargador João Pazine Neto em 25/03/2025, transferida para este Relator em 28/03/2025.

Não houve expressa oposição ao julgamento virtual.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

É o relatório.

A r. sentença é **mantida**.

Trata-se de “ação de arbitramento de aluguel cumulada com extinção de condomínio” ajuizada por NEIDE DA SILVA MORAES em face de APARECIDA DE LOURDES DE MORAIS FRANCISCO E OUTROS.

A preliminar de afronta ao princípio da dialeticidade não merece acolhimento.

O recurso preenche os requisitos do artigo 1.010, inciso II, do Código de Processo Civil, apresentando impugnação específica aos fundamentos da sentença. A parte recorrente expôs de forma clara as razões de seu inconformismo, possibilitando o contraditório e a análise da matéria por esta C. Câmara.

A parte requerida alega violação à dignidade da pessoa humana, ao direito à moradia e à proteção do idoso, sustentando que a apelante, viúva e idosa, reside há décadas no imóvel, sendo desarrazoada sua alienação forçada. Invoca os artigos 1.320 e 1.276 do Código Civil e o Estatuto do Idoso, defendendo a vedação ao retrocesso social. Requer, preliminarmente, a concessão de efeito suspensivo ao recurso e, no mérito, a reforma da sentença para afastar a obrigação de pagamento de aluguéis e impedir a venda do imóvel, garantindo a permanência da apelante até seu falecimento.

Tese não acolhida.

A apelante sustenta que a alienação judicial do imóvel em condomínio viola sua dignidade, direito à moradia e condição de pessoa idosa, invocando dispositivos constitucionais e infraconstitucionais para amparar seu inconformismo com a sentença. Contudo, tais fundamentos não se mostram suficientes para obstar a aplicação das normas cogentes que disciplinam o exercício



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

da copropriedade.

Com efeito, nos termos dos artigos 1.319, 1.320 e 1.322 do Código Civil, o condômino que utiliza com exclusividade bem indivisível deve indenizar os demais coproprietários pela impossibilidade de uso comum e, em caso de ausência de consenso, admite-se a extinção do condomínio mediante alienação judicial. O uso exclusivo e prolongado do imóvel pela apelante sem contraprestação aos coproprietários caracteriza desequilíbrio na relação condominial e justifica a medida adotada pela sentença.

Importante destacar que, embora a Constituição Federal assegure o direito à moradia (art. 6º) e a proteção especial à pessoa idosa (art. 230), tais garantias não conferem ao idoso direito absoluto à permanência em bem indivisível em detrimento do legítimo interesse patrimonial dos outros condôminos. A invocação desses direitos fundamentais deve ser ponderada com outros princípios igualmente constitucionais, como o direito de propriedade (art. 5º, XXII) e a vedação ao enriquecimento sem causa (art. 884, CC).

Ademais, o Estatuto do Idoso não estabelece prerrogativa para uso exclusivo de bem comum em situação de copropriedade, tampouco institui direito real de habitação fora das hipóteses previstas no artigo 1.831 do Código Civil, que exige, para sua configuração, a propriedade exclusiva do imóvel pelo casal. No caso dos autos, trata-se de copropriedade entre particulares e inexistem elementos que justifiquem a criação de exceção à regra legal.

Ressalte-se que a apelada demonstrou ter buscado soluções amigáveis (fls. 30/33), sem sucesso, o que tornou inevitável a propositura da ação para regularização da situação fática. **A resistência da apelante em discutir a partilha ou compensar financeiramente o uso exclusivo do imóvel evidencia que a alienação judicial foi medida necessária, proporcional e adequada para pôr fim à comunhão forçada e desequilibrada.**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Nesse sentido:

Extinção de condomínio c/c arbitramento de aluguel.

Não verificado nenhum impedimento para a extinção do condomínio e consequente alienação judicial do bem. Lei faculta a qualquer dos condôminos a iniciativa da alienação judicial. Correto o decreto de extinção da comunhão de direitos e a venda do imóvel em hasta pública. Sentença de procedência parcial mantida. Honorários sucumbenciais majorados para R\$ 1.500,00 (art. 85, § 11, do CPC), observada a Justiça gratuita deferida à Ré. Recurso não provido. (TJSP; **Apelação Cível 1001672-13.2023.8.26.0069; Relator (a): João Pazine Neto; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bastos - Vara Única; Data do Julgamento: 04/11/2024; Data de Registro: 04/11/2024).** (grifo nosso)

Acertada, pois, a r. sentença em sua fundamentação (fls. 151/152): “... *As alegações da ré Aparecida nas pgs. 132/142, quanto à objeção aos pedidos, não procedem. Primeiro que são extemporâneas, eis que deveriam ter sido alegadas em contestação, mas a mesma deixou transcorrer o prazo para defesa (pg. 65). O fato de ser ela pessoa idosa e com problemas de saúde não é óbice à incidência das normas cogentes do Código Civil que regem a matéria da extinção de condomínio e da alienação judicial, além do dever do condômino que usa exclusivamente o bem comum de indenizar os demais por tal uso exclusivo (artigos 1.319 e 1.322 do Código Civil). O direito à moradia social previsto no artigo 6º da Constituição da República de 1988 é de ser alegado contra o Poder Público em ação própria, e não pode ser oposto ao direito inquestionável da autora como condômina de exigir o pagamento de indenização ou aluguel pelo uso exclusivo do bem e nem de pedir a extinção do condomínio. Nem o artigo 37 do Estatuto do Idoso (Lei 10.741/2003) dá à ré o direito de usar com exclusividade bem cuja propriedade não é apenas do idoso e nem lhe confere direito real de habitação, que decorre apenas do direito das Sucessões e apenas se aplica quanto o bem imóvel é a única morada do casal e desde que o imóvel seja de propriedade apenas dos cônjuges, obviamente (artigo 1.831 do Código Civil). Inclusive bastava à ré ter se mudado do imóvel quando a autora já lhe notificou mostrando sua intenção de*

vender o bem ou de alienar sua parte do imóvel, em maio de 2023 (pg. 33). Ou seja, existiam alternativas para se evitar a venda forçada do imóvel comum, mesmo antes da demanda, e a autora tentou de todas as fôrmas evitar o impasse, mas a recalcitrância da requerida levou a essa situação onde não existe mesmo outra saída que não a venda forçada. Dito isso, inevitável a procedência da demanda, apenas com uma observação, como se verá abaixo. Conforme já salientado acima, a parte requerida Aparecida em nenhum momento contestou que residia no imóvel comum com exclusividade. de pagamento de aluguel pelo uso do imóvel em comum com exclusividade. Assim, o uso da coisa por um dos condôminos não pode obstar o de outro condômino. E isso pelo fato de que "o direito do condômino de usar a coisa conforme seu destino deve ser limitado pelo direito igual dos outros coproprietários (concurso fiunt partes)." (Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery, "Código Civil Comentado", Editora RT, 5ª edição, 2007, p. 912). Ora, o uso exclusivo do imóvel pela ora ré impõe a este o dever de pagar aluguel à parte autora, na proporção de sua fração de domínio, compatíveis com sua situação de indivisão, e conforme sua destinação - conforme reza o artigo 1.314, caput, do atual Código Civil. (...)" (grifo nosso)

No tocante ao pleito de isenção da obrigação de pagamento de aluguéis, também não assiste razão à apelante, pois aquele que usufrui, de forma exclusiva, de imóvel em condomínio deve indenizar os demais condôminos pelo proveito que dele retira, evitando-se o prejuízo daqueles que estão privados do uso e fruição do bem comum, nos termos do artigo 1319 do CC: “*Art. 1.319. Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou.*”. Assim, o condômino que exerce posse exclusiva sobre bem indivisível deve indenizar os demais coproprietários pelo uso, na proporção de suas respectivas frações ideais.

Nesse sentido, *mutatis mutandis*:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. Inventário em andamento. Pretensão dos autores de obter o recebimento

de aluguel, referente a sua quota parte, de bem imóvel que compõe o espólio. Sentença de extinção, sem resolução de mérito, por falta de interesse de agir (art. 485, VI e § 3º, CPC). Insurgência dos autores. **Aquele que desfruta sozinho de imóvel em condomínio responde pelo proveito que dele retirar (art. 1.319 do CC). Possibilidade de arbitramento de aluguéis decorrente do uso exclusivo de imóvel por um dos herdeiros, mesmo antes da partilha. Relação regida pelas regras do condomínio. Inteligência do art. 1.791, parágrafo único, do CC.** Condomínio que surge no momento da morte do proprietário original. Princípio da 'Saisine' (art. 1.784 do CC). Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. Interesse processual existente. Impossibilidade de julgamento imediato. Sentença anulada e retorno dos autos à origem. Recurso provido para esse fim. **(TJSP; Apelação Cível 1005477-18.2024.8.26.0625; Relator (a): Schmitt Corrêa; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taubaté - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/04/2025; Data de Registro: 25/04/2025).** (grifo nosso)

Não se verifica, no caso concreto, a prática de ato que configure litigância de má-fé nos termos dos artigos 79 e 80 do CPC. Embora o recurso tenha sido desprovido, a parte apelante exerceu seu direito constitucional de recorrer, sem comprovação de conduta dolosa, desleal ou meramente protelatória. Assim, rejeita-se o pedido de condenação por litigância de má-fé.

Por tais motivos, a r. sentença merece confirmação por seus próprios e jurídicos fundamentos, consoante dispõe o artigo 252, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Com o intuito de evitar inútil repetição da matéria, e, em observância ao princípio constitucional da razoável duração dos processos, verifica-se que tal dispositivo regimental vem sendo largamente utilizado pelas Câmaras de Direito Privado deste E. Tribunal de Justiça (AP 1020987-36.2020.8.26.0003; rel. Des. Fábio Quadros; j. 17/01/2022; AP 1008683-13.2017.8.26.0196, rel. Des. Álvaro Torres Júnior, j. 22/10/2018), assim como pelo STJ, quando reconhece “a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisor”



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(RESP nº 662.272-RS, 2º Turma, rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 04/09/2007; RESP 265.534- DF, 4ª Turma, rel. Min. Fernando Gonçalves, j. 01/12.2003).

Conclusão.

De rigor, assim, a manutenção da r. sentença.

Diante do não provimento do recurso, majoram-se os honorários advocatícios devidos pela requerida/apelante para 15% (quinze por cento) do valor da causa, nos termos dos §§ 2º e 11 do art. 85 do CPC, observando-se, contudo, a justiça gratuita concedida.

Atinente ao mais suscitado, por força do princípio do livre convencimento motivado, o julgador não está obrigado a esclarecer cada argumento proposto, mas somente justificar a razão de seu entendimento: Não há afronta ao art. 93, IX e X, da Constituição da República quando a decisão for motivada, sendo desnecessária a análise de todos os argumentos apresentados e certo que a contrariedade ao interesse da parte não configura negativa de prestação jurisdicional. (MS 26.163, Rel. Min. Cármen Lúcia, j. 24.04.2008)

Visando a evitar oposição de embargos declaratórios para tal finalidade, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional invocada, observado posicionamento do Superior Tribunal de Justiça segundo o qual prescindível a citação de dispositivos legais que o fundamentam: Já é pacífico nesta e. Corte que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão tenha sido decidida. (EDcl no RMS 18205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, T5, j. 18.04.2006). Para fins de prequestionamento, anota-se estar o julgado em conformidade com a legislação constitucional e infraconstitucional mencionada pelas partes.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Daí por que, ante todo o exposto, pelo meu voto, **NEGA-
SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

MARIO CHIUHITE JUNIOR
Relator