



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000446531

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004164-12.2022.8.26.0457, da Comarca de Pirassununga, em que é apelante LILIANE FÁTIMA RIBEIRO, é apelado DJALMA GALHARDO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), LUCILIA ALCIONE PRATA E VITO GUGLIELMI.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1004164-12.2022.8.26.0457

Apelante: Liliane Fátima Ribeiro

Apelado: Djalma Galhardo

Comarca: 1ª Vara do Foro de Pirassununga

Magistrado(a): Donek Hilsenrath Garcia

Voto nº 6336

APELAÇÃO. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA EM PARTE DA AÇÃO PRINCIPAL E DE IMPROCEDÊNCIA DA RECONVENÇÃO. 1. ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. USO EXCLUSIVO. VEDAÇÃO AO LOCUPLETAMENTO INJUSTIFICADO. DIREITO DE GOZAR, FRUIR E DISPOR DA COISA. 2. PRAZO PRESCRICIONAL. ALUGUÉIS QUE DECORREM DO DIREITO PREVISTO NO ART. 1.319 DO CC, E NÃO DE RELAÇÃO LOCATÍCIA. INCIDÊNCIA DA REGRA GERAL DO ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL EM DETRIMENTO DA REGRA DO ART. 206, § 3º, INCISO I. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. PRECEDENTES. 3. PEDIDO RECONVENCIONAL. USUCAPÍÃO FAMILIAR. REQUISITOS. INOCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE ABANDONO FAMILIAR. POSSE PRECÁRIA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de ação de extinção de condomínio c/c cobrança de alugueis promovida por Djalma Galhardo em face de Liliane Fatima Ribeiro julgada procedente em parte para determinar avaliação do imóvel matriculado sob o nº 1.331 e sua posterior alienação, repartindo-se na proporção de 50% do que vier a ser auferido, bem como condenar a ré ao pagamento mensal de aluguel pelo uso da coisa em quantia correspondente à fração ideal do autor, com a dedução de metade das despesas que suportou com o pagamento de IPTU e com as obras realizadas visando à conservação do imóvel. Ainda, por ocasião da sentença,

fora julgada improcedente a reconvenção na qual a ré-reconvinte pleiteou a usucapião do imóvel.

Irresignada, a ré interpôs recurso de apelação às fls. 460/468 em face da sentença parcialmente procedente, alegando, resumidamente, que o valor a título de alugueres, pelo uso exclusivo pela apelante, é indevido e decorreu de conduta do apelado, que demorou para promover a presente ação. Ademais, aduz que a cobrança de alugueres observa a prescrição trienal (CC, art. 206, § 3º, inc. I), não podendo ser cobradas quantias já prescritas. Além disso, argumenta que houve prescrição aquisitiva para usucapião do imóvel uma vez que o apelado abandonou o lar em abril de 2013, exercendo a apelante a posse direta e ininterrupta há mais de 10 anos sobre o imóvel.

Recurso processado e respondido (fls. 469/472).

É o relatório.

VOTO.

DO ARBITRAMENTO DOS ALUGUERES

A extinção do condomínio está prevista no art. 1320 do Código Civil, segundo o qual pode o condômino, a qualquer tempo, exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada coproprietário relativamente às despesas da divisão.

Em se tratando de coisa indivisível, como o caso de bem imóvel, pode o condômino interessado exigir que a coisa seja alienada e o resultado da venda repartido de acordo com a cota parte de casa coproprietário (CC, art. 1.322).

Acerca do tema, trago à lume o excerto da obra:

“Todo condômino está obrigado a se sujeitar à divisão, arcando com as despesas proporcionais ao seu quinhão. Pode a divisão, ou a alienação judicial da coisa comum, ser requerida por qualquer condômino, ainda que minoritário, não se aplicando, portanto, a regra que rege a administração da coisa comum, por deliberação da

maioria. Ressalva a lei que a faculdade (ou melhor, o direito potestativo) pode ser exercida a qualquer tempo, de modo que não está sujeita à prescrição ou decadência, nem está sujeita à renúncia por tempo indeterminado, por se tratar de norma de ordem pública. [...]

Se a coisa é indivisível, [e há controvérsia entre os condôminos] [...] há necessidade de levar a coisa comum à hasta pública e, abatidas as despesas, ratear o valor apurado na venda judicial proporcionalmente aos quinhões dos condôminos, observando a regra do art. 1.322 e seguindo o procedimento do art. 730 e segs. Do CPC/2015. (Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência, Coord.: Ministro Cezar Peluso, 16ª edição revisada e atualizada, Manole, 2022, pp. 1.265/1.270)

Em relação ao pagamento dos alugueres pela ex-companheira até a efetiva alienação do imóvel partilhado, ressalto que o condomínio é estabelecido quando a *res* pertence a mais de um proprietário ou possuidor, cabendo a cada um deles proporcionalmente o direito sobre o todo, isto é, cada coproprietário ou copossuidor tem direito sobre a totalidade da coisa na proporção de sua cota-parte e com direitos iguais aos demais condôminos.

Uma vez sendo ocupado o imóvel apenas pela condômina ora apelante, é cabível a instituição de alugueres em favor do apelado, em virtude de seu direito de usufruir da *res* comum, consoante o art. 1.319 do Código Civil, sob pena de locupletamento injustificado da parte que ocupa exclusivamente o imóvel em detrimento do outro condômino, o que é expressamente vedado pelo ordenamento (CC, art. 884).

Na mesma orientação assentam-se outros julgados desta C. 6ª Câmara de Direito Privado:

*“APELAÇÃO CÍVEL. Ação movida pelo ex-marido em face da ex-esposa. Pretensão de extinção de condomínio cumulada com alienação judicial, **arbitramento de aluguel**, cobrança de IPTU e de parcelas de financiamento imobiliário. Parcial procedência. Insurgência da ré. Responsabilização solidária pelo pagamento do IPTU. Adequação. Obrigação da condômina que não se confunde com a obrigação alimentar do autor. IPTU devido pelos condôminos, na medida de cada quinhão. Recurso improvido, no tocante. Arbitramento de alugueres. Cabimento. **Ex-cônjuge que utiliza exclusivamente o***

imóvel comum. Obrigação de pagar aluguel ao outro, nos termos que determina o art. 1.319 do Código Civil. Atendimento aos princípios da boa-fé e da vedação ao locupletamento ilícito. Recurso improvido, no tocante. Extinção de condomínio. Carência de ação. Financiamento imobiliário, ainda não quitado. Partes que não são proprietárias, apenas compromissárias compradoras, detendo mera comunhão de direitos possessórios e obrigacionais. Impossibilidade de alienação do imóvel em hasta pública para a extinção do condomínio, o qual, tecnicamente, sequer existe. Extinção do feito, sem análise do mérito, que se impõe, ex officio, nos termos do art. 485, VI, do Código de Processo Civil. Pretensão que poderá ser novamente exercida após a quitação do financiamento. AÇÃO PARCIALMENTE EXTINTA, SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO e RECURSO DESPROVIDO.” (Apelação Cível 1019786-73.2018.8.26.0554; Câmara de Direito Privado; j. 22/07/2019) – meus destaques.

De rigor, portanto, a manutenção da sentença no que concerne à fixação de alugueres em favor do apelado, em virtude do direito de desfrutar da coisa comum sob posse exclusiva da apelante.

DO PRAZO PRESCRICIONAL

Com relação ao prazo prescricional da ação de cobrança de alugueres pelo uso exclusivo da coisa comum, certamente que a jurisprudência desta C. 6ª Câmara orienta-se pela fixação a partir da data da citação (Apelação Cível 1008794-96.2017.8.26.0066; 6ª Câmara de Direito Privado; j. 04/08/2020)

Entretanto, no caso, após a homologação do acordo firmado nos autos da dissolução amigável de união estável, deveria a apelante ter desocupado o bem para fins de sua alienação, conforme entabulado na ação de divórcio, no entanto não ocorreu.

Nessa toada, foi a apelante notificada em 07/05/2013 para desocupar imóvel, novamente sem que o tenha feito, data a partir da qual (recebimento) a apelante foi constituída em mora pelo descumprimento da obrigação, ao dificultar, sobremaneira, a disposição do bem pelo outro condômino, em afronta ao acordo celebrado judicialmente. Tal circunstância justifica a cobrança de alugueres anteriormente à data da citação.

Assim, quanto ao dever de pagar alugueres pelo uso exclusivo do imóvel, o prazo prescricional previsto no art. 206, § 3º, inc. I do Código Civil está relacionado ao aluguel devido na relação locatícia propriamente dita, ao passo que o aluguel fixado pelo uso exclusivo do imóvel pelo condômino decorre do direito de propriedade previsto no art. 1.319 do Código Civil.

Não tendo sido estabelecido prazo prescricional definido à situação vertente, incide a regra geral do art. 205 do Código Civil.

Sob essa mesma orientação, há precedentes deste E. TJSP, confira-se:

“COBRANÇA. IMÓVEL EM CONDOMÍNIO. Pretensão da autora ao recebimento dos frutos da coisa, que deixaram de ser repassados a ela. Sentença que reconheceu a prescrição trienal. Prescrição decenal. Pretensão que tem como fundamento o disposto no art. 1.319 do CC, hipótese que se desvencilha de reparação civil por ato ilícito contratual ou extracontratual. Precedentes deste Tribunal. Causa que não se apresenta madura para julgamento. Necessidade de produção de prova, requerida pela autora, a respeito da celebração pelo réu de contratos de locação do imóvel mantido em condomínio. Sentença anulada. Recurso provido para este fim.” (Apelação Cível 1028121-39.2015.8.26.0602; 6ª Câmara de Direito Privado; j. 28/09/2020) – meus destaques.

“CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL – DECISÃO QUE, OBSERVANDO QUE O AUTOR NÃO AGIU COM DESÍDIA OU MESMO DEIXOU DE SE MANIFESTAR NOS AUTOS, AFASTOU A ALEGAÇÃO DE PRESCRIÇÃO INTERCORRENTE – CUIDANDO-SE DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS DECORRENTE DO USO EXCLUSIVO DE IMÓVEL EM CONDOMÍNIO, O PRAZO DA PRESCRIÇÃO INTERCORRENTE É IDÊNTICO AO DO DIREITO MATERIAL UTILIZADO PARA A CONSTITUIÇÃO DO TÍTULO EXECUTIVO JUDICIAL - AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL DE PRAZO ESPECÍFICO PARA AS AÇÕES INDENIZATÓRIAS FUNDADAS NO USO EXCLUSIVO DE BEM COMUM (CC, ART. 1.319) – NÃO ENQUADRAMENTO NA REGRA DO ART. 206, § 3º, INC. I, DO CC, APLICANDO-SE O PRAZO GERAL DE 10 ANOS, PREVISTO NO ART. 205 DO CC - PRECEDENTES - DECISÃO MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO” (Agravado de Instrumento 2117632-13.2023.8.26.0000; 8ª Câmara de Direito Privado;

j. 29/06/2023) – meus destaques.

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE COMPOSSE E ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. RECURSO TEMPESTIVO. IMPUGNAÇÃO À GRATUIDADE DE JUSTIÇA. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. PARTE PATROCINADA PELA DEFENSORIA PÚBLICA. LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO. NÃO CONFIGURADO. RESIDENTES DO IMÓVEL QUE SÃO MEROS COMODATÁRIOS. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE ACORDO E DE PREVISÃO LEGAL. POSSIBILIDADE DE EXTINÇÃO DA COMPOSSE E DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DOS DIREITOS POSSESSÓRIOS SOBRE O BEM. ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. PRESCRIÇÃO DECENAL. ART. 205 CC. INOCORRÊNCIA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. 1. Tendo a ré apresentado recurso de apelação no prazo legal, não se caracteriza a hipótese intempestividade. 2. Se a prova documental é suficiente para a concessão da gratuidade de justiça ao autor, patrocinado pela Defensoria Pública, a dispensa da prova oral não configura cerceamento de defesa. 3. Não havendo previsão legal e se a eficácia da sentença não depender da citação dos demais ocupantes do imóvel, não é hipótese de formação de litisconsórcio passivo necessário. 4. Direito real de habitação não caracterizado por falta de previsão legal ou de acordo entre as partes. Impossibilidade de atribuir direito dessa natureza ao divorciando. Precedentes desta Câmara. 5. A ausência de propriedade formal sobre o imóvel não obsta a extinção da comosse e alienação judicial dos direitos patrimoniais decorrentes da posse. 6. Tratando-se de pretensão indenizatória pelo uso exclusivo do imóvel comum (art. 1.319 do Código Civil), não há na lei previsão de prazo prescricional específico, de modo que incide a regra geral constante do art. 205 do Código Civil. Precedentes desta Câmara.” (Apelação Cível 1000894-92.2019.8.26.0001; 3ª Câmara de Direito Privado; j. 23/02/2021) – meus destaques.

“extinção de CONDOMÍNIO. ALUGUEL. RESTITUIÇÃO DE VALORES RECEBIDOS QUANDO NO USO EXCLUSIVO do bem. TERMO INICIAL. PRESCRIÇÃO DECENAL. Insurgência contra sentença de procedência. Termo inicial para pagamento de aluguéis pela condômina com posse exclusiva sobre o imóvel. Pretensão da apelante para que tal indenização conte a partir da citação. Não acolhimento. Provas nos autos indicam que desde janeiro de 2009 até a citação a apelante estava na posse exclusiva do imóvel. Possibilidade de indenização decorre da posse direta ou indireta sobre o bem. Peculiaridades do caso justifica o pagamento de indenização para períodos

*anteriores à citação. Posse da apelante sobre o imóvel foi considerada judicialmente como injusta. **Se contada da citação, a apelante beneficiar-se-ia pela prática de um ato injusto.** Aplicação ao caso da regra contra o possuidor de má-fé (art. 1.216 do CC) combinada com a responsabilidade dos condôminos perante os demais (art. 1.319 do CC). Nome dado à ação não altera a pretensão inicial dos autores. **Prescrição decenal da pretensão dos autores (art. 205 do CC).** Litigância de má-fé da apelante. Não acolhimento. Recurso não protelatório. Sentença mantida. Recurso desprovido.” (Apelação Cível 1006181-63.2014.8.26.0566; 3ª Câmara de Direito Privado; j. 07/11/2016) – meus destaques.*

Portanto, aplica-se a regra da prescrição decenal para cobrança de alugueres decorrentes do uso exclusivo do imóvel pelo copossuidor ou coproprietário.

DA USUCAPIÃO FAMILIAR

Acerca do instituto da usucapião, cuida-se de forma originária de aquisição de propriedade prevista nos arts. 1.238 e seguintes do Código Civil.

Os requisitos da usucapião extraordinária estão previstos no *caput* do art. 1.238 e são eles a posse *ad usucapionem*, sendo aquela que se exerce com intenção de dono (“*cum animo domini*”), havendo de ser também pacífica e ininterrupta e, o tempo, que no caso deve de ser quinze anos contínuos e ininterruptos, sendo desnecessária a presença dos requisitos do justo título e boa-fé para essa modalidade (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil*. Volume IV, 25ª edição, Rio de Janeiro, Forense, pp. 137-145).

Cabe enfatizar que o prazo estabelecido no *caput* pode ser reduzido para 10 anos caso o possuidor haja estabelecido no imóvel sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo (CC, art. 1.238, parágrafo único).

Outra modalidade é a usucapião ordinária, prevista no art. 1.242 do Código Civil, também tendo como requisito a posse, entretanto, o tempo exigido para aquisição é de 10 anos ininterruptos e incontestados, podendo o

lapso temporal ser reduzido para cinco anos se o imóvel houver sido adquirido onerosamente (CC, art. 1.242, parágrafo único).

Além disso, para que se opere a aquisição da propriedade por usucapião ordinária, o interessado deve comprovar outros dois requisitos, o justo título e a boa-fé. Para tal efeito, considera-se justo o título hábil em tese para a transferência do domínio independentemente de outra qualquer providência, se viesse escoreito, mas que não a tenha realizado na hipótese por padecer de algum defeito ou lhe faltar qualidade específica. Já a boa-fé consiste na convicção de que o fenômeno jurídico gerou a transferência da propriedade (PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Op. Sup. Cit.**, pp. 146-148).

A usucapião especial urbana, também denominada usucapião especial *pro misero*, é prevista no art. 1.240 do Código Civil e no art. 183 da Lei Magna, estabelecendo que “*aquele que estabelecer como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos contínuos e sem oposição, valendo-se do imóvel para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio se não for proprietário de outro imóvel*”.

Também há usucapião especial rural, denominada como usucapião *pro labore*, prevista no art. 1.239 do Código Civil e art. 189 da Lei Magna, estabelecendo que “*aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade*”.

As modalidades de usucapião urbana e rural destacam a função social da propriedade, pelo que convém destacar excerto da obra que enfatiza tal conceito:

“A lei refere-se à moradia no local. Essencial que exista, portanto, edificação no imóvel que sirva para moradia do usucapiente ou de sua família. Não existe exigência de justo título e boa-fé nessa modalidade, o que se aplica tanto ao usucapião especial urbano, assim como ao usucapião especial rural. O que leva alguém a apossar-se de imóvel para obter um teto é a ânsia da moradia, fenômeno social

marcante nos centros urbanos. Por outro lado, há interesse do Estado de que terras produtivas permaneçam em mãos trabalhadoras e não com proprietário improdutivo. Há também o intuito de fixar a pessoa no campo. Daí a razão de denominar-se esse usucapião rural de pro labore. [...]

*A lei, declinando sua finalidade social, enfatiza, também, que esse usucapião é concedido em benefício da família, ao homem ou à mulher ou a ambos, independentemente do estado civil.” (VENOSA, Silvio de Salvo. **Código Civil Interpretado**, 3ª edição, Atlas, São Paulo, 2013, pp. 1.456-1.465).*

Há também a modalidade de Usucapião Familiar, prevista no art. 1.240-A do Código Civil, que ocorre entre ex-cônjuges ou ex-companheiros e tem prazo prescricional aquisitivo reduzido para dois anos, daí porque também conhecida como Usucapião Bienal:

“A usucapião familiar exige diversos requisitos cumulativos, objetivos e subjetivos: a) prazo bienal de posse de posse exclusiva do ex-cônjuge ou de ex-companheiro sobre imóvel comum do casal; b) posse do usucapiente contínua, pacífica e com animus domini; c) imóvel situado em zona urbana, lembrando que o critério é de localização, e não de destinação; d) área máxima de superfície do terreno de 250 m², sem impedimento a que a área construída supere tal limite; e) utilização para fins de moradia do ex-cônjuge ou ex-companheiro, que permaneceu de posse exclusiva do imóvel, ou de sua família; f) o usucapiente não pode ser, durante o biênio aquisitivo, proprietário de outro imóvel, urbano ou rural; g) o usucapiente não tenha usado anteriormente a seu favor a usucapião familiar; h) tenha havido abandono imotivado e voluntário do lar comum por parte do ex-cônjuge ou ex-companheiro contra o qual corre a usucapião.” (Código Civil Comentado, Doutrina e jurisprudência, Coord.: Min. Cezar Peluso, 16ª edição rev., e atual., Manole, São Paulo, 2022, p. 1.172)

Ressalto que o ordenamento jurídico brasileiro adota Teoria Objetiva da Posse formulada por Rudolf Von Ihering, segundo a qual existem dois elementos da posse, a coisa e a vontade. Na concepção do jurista, a coisa (também denominada *corpus*) é a relação exterior que há entre o proprietário e a *res*. Quanto ao elemento psíquico, que corresponde à vontade, contrapondo-se à Teoria Subjetiva de Savigny, para Ihering não se situa propriamente na intenção de ser dono (*animus domini*), mas na vontade de proceder habitualmente como proprietário

(*affectio tenendi*), sendo possuidor aquele que tem aparência de dono, tendo visibilidade de domínio independente de querer ser dono da *res* (PEREIRA, Caio Mário da Silva. Op. sup. cit., p. 36).

No caso concreto, houve reconvenção com pedido de usucapião do imóvel na modalidade familiar (CC, art. 1.240-A), que foi julgada improcedente pela sentença assim fundamentada, destaco o excerto:

"Já no que toca à reconvenção, nenhuma razão assiste à requerida.

Isto porque é necessário, para o reconhecimento do usucapião familiar, o preenchimento dos requisitos previstos pelo artigo 1.240-A do Código Civil, [...].

No caso vertente, o imóvel objeto do pedido possui metragem bastante superior a 250 m² (vide fls. 264), o que, por si só, impediria a aquisição da propriedade pelo usucapião familiar.

Se não bastasse, não houve abandono do lar, tendo o autor, isto sim, deixado a residência comum após a formal dissolução, pela via judicial, da entidade familiar que havia sido constituída pelas partes, inclusive com a partilha amigável do imóvel (vide fls. 15/21).

Assim, ainda que a requerida tenha residido no imóvel ininterruptamente e por mais de 02 anos, não há se falar em abandono do bem pelo autor, mas em atos de mera tolerância e liberalidade, que não implicam renúncia ao seu direito de propriedade. [...]

Acréscia-se que a documentação juntada às fls. 22/25 e 418/424 afasta a alegação de posse sem oposição, comprovando que o autor, desde 2013, vem se insurgindo contra a ocupação exclusiva do imóvel pela requerida.

Nesse contexto a simples circunstância da requerida ter arcado com as despesas de manutenção do imóvel, além de ser inerente ao uso e gozo do bem, não se mostra suficiente para que se lhe reconheça o direito à aquisição da propriedade pelo usucapião."

Certamente que não configura abandono do lar o acordo homologado nos autos da ação amigável de reconhecimento e dissolução de sociedade de fato c/c partilha de bens e alimentos, proposta em 2008, na qual ficou acordada a venda matriculado sob o nº 1.331.

Isso porque o "abandono do lar", requisito

indispensável para que seja suscetível o imóvel de ser usucapido, deve de ser voluntário, imotivado e definitivo:

“[...] a desocupação forçada do imóvel comum, determinada por decisão, liminar ou definitiva, proferida em ação cautelar de separação de corpos, ou em tutela antecipada em ação de divórcio ou de extinção de união estável, não constitui causa para a usucapião familiar de curto prazo. Não há inércia daquele que vai perder o imóvel, pressuposto de qualquer modalidade de usucapião.” (Código Civil Comentado, op. sup. cit., p. 1.173).

Assim, não sendo caracterizado abandono do lar se este ocorrer de mero afastamento por determinação judicial, como ocorreu no presente caso em que as partes entabularam a desocupação do imóvel, inclusive pela apelante, para alienação do bem e posterior partilha do produto da venda.

Já a posse da apelante qualifica-se como precária, uma vez que no acordo homologado nos autos da ação de separação de fato ficou acordado entre as partes envolvidas que a apelante desocuparia o imóvel para fins de sua alienação (*vide* item 4 – fls. 17).

Logo, durante todo o período em que a apelante esteve no imóvel desde a data que houve homologação do acordo de partilha – na qual se prevê a desocupação do imóvel –, houve pelo condômino, ora apelado, a permanência da apelante no imóvel decorreu atos do apelado de mera permissão ou tolerância de natureza *ex commodatum* (GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**, 5. Direito das Coisas, 19ª edição, Saraiva, São Paulo, p. 348).

E conforme assertivamente mencionado na origem, a apelante fora notificada preteritamente acerca da necessidade de alienação do imóvel usucapiendo, afastando a qualidade de posse mansa e pacífica (fls. 22/25).

Sob essa mesma orientação, em ações semelhantes de extinção de condomínio, colaciono entendimento assentado por esta C. 6ª Câmara de Direito Privado para ilustrar:

“USUCAPIÃO FAMILIAR - Sentença de improcedência - Insurgência do autor - Requisitos não preenchidos -

Alegação de abandono do lar em 2012 - Acordo realizado nos autos do divórcio estabelecendo que a partilha dos bens seria realizada posteriormente - Autor que reconheceu que os bens pertenciam a ambos, a ser oportunamente partilhado - Saída do cônjuge que ocorreu pelo rompimento do vínculo matrimonial - Ré que tinha ciência da permanência do autor no imóvel - Ato de mera tolerância e liberalidade, que não configura abdicação do seu direito e nem abandono do lar - Sentença mantida - RECURSO NÃO PROVIDO.” (Apelação Cível 1003761-23.2017.8.26.0197; 6ª Câmara de Direito Privado; j. 17/08/2022) – meus destaques.

“APELAÇÃO – AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL – Sentença que condenou a ré ao pagamento de aluguel e dos encargos da sucumbência – Pretensão ao reconhecimento de usucapião familiar – Desacolhimento - Abandono de lar conjugal não caracterizado – Separação realizada após pedido de divórcio – Insurgência contra o valor estipulado a título de aluguel – Afastamento - Prova pericial produzida de acordo com metodologia adequada – Prints de sites que nada comprovam – Condenação nos encargos da sucumbência mantida - Sentença mantida – Recurso desprovido.”

(Apelação Cível 1032654-22.2020.8.26.0002; 6ª Câmara de Direito Privado; j. 25/08/2021) – meus destaques.

“EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO – Sentença de procedência em relação ao pedido principal e improcedência da reconvenção – Cerceamento de defesa não verificado – Extinção do condomínio que pode decorrer unicamente da vontade do condômino, nos termos do art. 1.320 do CC – Exceção de usucapião familiar – Ausência de prova acerca do efetivo abandono do lar pela autora – Pretensão à divisão de imóvel indicado na reconvenção – Pedido que não contempla o reconhecimento e dissolução da união estável havida entre as partes com a consequente partilha de bens – Inteligência dos artigos 141 e 492 do CPC – Sentença mantida – Recurso desprovido.”
(Apelação Cível 1005000-04.2014.8.26.0606; 6ª Câmara de Direito Privado; j. 28/10/2020) – meus destaques.

Ante o exposto, **nego provimento** ao recurso.

Face à sucumbência, com fundamento no art. 85, § 11 do CPC, majoro os honorários advocatícios para 15% do valor atualizado da causa para a ação principal e para 15% do valor atualizado da causa para a reconvenção.

Para que não se alegue cerceamento do direito de recorrer, dou por prequestionados todos os dispositivos legais referidos na fase



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

recursal, bastando que as questões tenham sido enfrentadas e solucionadas no voto, como ocorreu, pois, “desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais” (STJ EDCL. No RMS 18.205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, j.18.04.2006).

MARCELLO DO AMARAL PERINO

RELATOR