



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2026.0000003683

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1032568-33.2024.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante -----, é apelado -----.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), LUIS FERNANDO CIRILLO E GALDINO TOLEDO JÚNIOR.

São Paulo, 13 de janeiro de 2026.

WILSON LISBOA RIBEIRO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO N. 1032568-33.2024.8.26.0577

APELANTE: -----

APELADO: -----

COMARCA: São José dos Campos

JUIZ(A) PROLATOR(A) Daniel Toscano

VOTO N. 13223

APELAÇÃO CÍVEL. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO CUMULADA COM INDENIZAÇÃO PELO USO EXCLUSIVO DE BEM COMUM. Sentença de procedência. Insurgência da requerida. Pedido de gratuidade da justiça indeferido. A mera alegação de demissão não comprova hipossuficiência, especialmente diante do regular recolhimento das custas processuais e do preparo recursal até o presente momento. Controvérsia recursal sobre o dever de pagamento de aluguéis integrais e a definição do marco final da obrigação. Partilha determinada no processo de divórcio. Utilização exclusiva do bem pela



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

requerida após novo matrimônio, sem contraprestação financeira. Arbitramento de aluguéis deve corresponder a 50% do valor locativo do imóvel. Reconhecimento do direito à indenização proporcional ao quinhão do ex-cônjuge não possuidor. Precedentes do STJ. Possibilidade de arbitramento de aluguéis até a data da efetiva desocupação do imóvel. Marco que encerra a fruição exclusiva e inaugura a responsabilidade proporcional pelas despesas de manutenção. Sentença reformada em parte. **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.**

VISTOS.

Cuida-se de ação de extinção de condomínio com pedido de venda e

2

arbitramento de aluguéis cumulada com pedido de tutela de urgência comum, cujos pedidos iniciais foram julgados procedentes por meio da sentença de fls. 134/136. Em razão da sucumbência, condenou a parte vencida as custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa.

Inconformada, a requerida interpõe recurso de apelação às fls. 140/153. Preliminarmente, requer a concessão da gratuidade da justiça, pois embora tenha recolhido o preparo recursal, encontra-se desempregada e sem condições financeiras de arcar com os custos do processo. No mérito, sustenta a ilegalidade da condenação ao pagamento integral dos aluguéis, por violar os princípios da copropriedade e da equivalência e que a decisão extrapola os limites objetivos do pedido formulado na petição inicial, na qual se requereu expressamente o pagamento de aluguéis correspondentes a 50% do valor de mercado do imóvel (R\$ 1.250,00). Invoca a vedação do enriquecimento ilícito. Afirma também a ilegalidade da condenação ao pagamento de aluguéis até a alienação do imóvel, pois, segundo argumenta, caso a apelante desocupe o bem antes da efetiva venda, não poderá ser compelida ao pagamento de aluguéis após a desocupação. Por fim, insurge-se contra a condenação ao pagamento das custas e honorários advocatícios e alega ausência de resistência à fixação de aluguel, razão pela qual



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

deve ser reconhecida a sucumbência recíproca e proporcional. Busca, assim, a procedência do recurso.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 154/155)

Contrarrazões, às fls. 164/177, sem arguir preliminares. No mérito, requer a manutenção da sentença.

É O RELATÓRIO DO NECESSÁRIO.

Inicialmente, quanto ao pedido de concessão da gratuidade da justiça formulado pela apelante, verifico que o fato de ter sido demitida, conforme demonstrado na documentação de fls. 156/160, não é suficiente para justificar a concessão do benefício. Isso porque, até o presente momento, a requerente efetuou o recolhimento de todas as custas processuais e do preparo recursal, inclusive após a mencionada demissão, o que afasta a caracterização da hipossuficiência econômica alegada.

3

No mérito, a controvérsia recursal consiste no afastamento do dever de pagamento de aluguéis integrais ao autor, bem como na impossibilidade de se compelir a apelante ao pagamento de aluguéis após a desocupação do imóvel.

Delineado isso, extraio dos autos que o autor e a requerida, ora apelante, casaram-se em 09/04/2011, sob o regime de comunhão parcial de bens, na cidade de São José dos Campos-SP. Dessa união, nasceram dois filhos: o primeiro em abril de 2012 e o segundo em fevereiro de 2015.

Ao longo da união conjugal, o casal adquiriu um imóvel residencial localizado na Rua -----s, que foi usado como moradia para a família.

Em 2016, o casal divorciou-se de forma consensual, por meio do processo nº 1014466-41.2016.8.26.057, no qual ficou acordado que o bem permaneceria em copropriedade, com posterior partilha em partes iguais (fls. 19/20).

Aos 11/06/2022, a apelante contraiu novo matrimônio, conforme



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

demonstra a averbação constante no verso da certidão de casamento anexa à fl. 22 (Termo nº 97163, fls. 264, livro B-382). Desde então, o novo cônjuge passou a residir no imóvel juntamente com a apelante e os filhos oriundos do primeiro casamento, sem que houvesse contraprestação financeira pelo uso exclusivo do bem.

A sentença condenou a parte requerida, ora apelante, ao valor integral dos aluguéis, nos seguintes termos (fl. 135): “Como a parte ré usa sozinha o bem, deverá pagar aluguéis à parte autora, da data da citação até a data da alienação, em valor a ser arbitrado também *a posteriori*.”.

Nesse contexto processual, é plenamente justificável o acolhimento do pleito recursal voltado à reforma da sentença para assegurar o pagamento de aluguéis no valor de R\$ 1.250,00, correspondente a 50% do valor locativo do imóvel, isso porque, trata-se de medida necessária para estabelecer o equilíbrio patrimonial entre as partes, uma vez que, embora o bem tenha sido utilizado com exclusividade por apenas um dos ex-cônjuges, a indenização deve refletir o quinhão de cada um antes da efetiva partilha.

4

A respeito é o entendimento do C. STJ em casos análogos, proferidos por ambas as turmas:

“Havendo separação ou divórcio e sendo possível a identificação inequívoca dos bens e do quinhão de cada ex-cônjuge antes da partilha, cessa o estado de mancomunhão existente enquanto perdura o casamento, passando os bens ao estado de condomínio. 5- **Com a separação ou divórcio do casal, cessa o estado de comunhão de bens, de modo que, mesmo nas hipóteses em que ainda não concretizada a partilha do patrimônio, é permitido a um dos ex- cônjuges exigir do outro, a título de indenização, a parcela correspondente à metade da renda de um aluguel presumido, se houver a posse, uso e fruição exclusiva do imóvel por um deles.** 6- Após a separação ou divórcio e enquanto não partilhado o imóvel, a propriedade do casal sobre o bem rege-se pelo instituto do condomínio, aplicando-se a regra contida no art. 1.319 do CC, segundo a qual cada condômino responde ao outro pelos frutos que percebeu da coisa. 7- O marco temporal para o cômputo do período a ser indenizado, todavia, não é a data em que houve a ocupação exclusiva pela ex-cônjuge, tampouco é a data do divórcio, mas, sim, é a data da citação



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

para a ação judicial de arbitramento de aluguéis, ocasião em que se configura a extinção do comodato gratuito que antes vigorava” (STJ, REsp 1375271/SP, 3ª Turma, Rel. Min. Nancy Andrigli, j. 21/09/2017). (g.n.)

“PROCESSUAL CIVIL. (...) PARTILHA. USO EXCLUSIVO DE BEM IMÓVEL POR UM DOS EX-CÔNJUGES. (...) É possível o arbitramento de aluguéis pelo uso exclusivo de bem imóvel por um dos ex-cônjuges, a partir do momento em que este toma conhecimento inequívoco do inconformismo da outra parte em relação à fruição exclusiva do bem, o que, via de regra, ocorre com a citação, mas nada impede que seja em momento anterior, quando há notificação extrajudicial” (AgInt no REsp 1782828/PR, 4ª Turma, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 29/10/2019) (g.n.)

Destaco que o próprio apelado, ao pleitear o afastamento da tese recursal voltada ao pagamento de aluguéis com base no respetivo quinhão, juntou precedente do Superior Tribunal de Justiça que, na verdade, corrobora a tese contrária. O entendimento

5

anexo nas contrarrazões recursais (fl. 173) estabelece que “é permitido a um dos ex-cônjuges exigir do outro, a título de indenização, a parcela correspondente à metade da renda de um aluguel presumido, se houver a posse, uso e fruição exclusiva do imóvel por um deles.”

Assim, é legítimo que um dos ex-cônjuges pleiteie do outro, a título de indenização, o valor correspondente ao aluguel avaliado, no entanto, deve ser proporcional ao quinhão de cada parte, a fim de evitar o enriquecimento sem causa.

Relativamente ao pleito de que o pagamento de aluguéis se limite à data da efetiva desocupação do imóvel, entendo que também deve ser acolhido, pois a desocupação configura o marco temporal que encerra a utilização exclusiva do bem pela apelante. Ressalto que, a partir desse momento, e enquanto não ocorrer a alienação do imóvel, as despesas decorrentes de sua manutenção devem ser suportadas proporcionalmente por ambas as partes, conforme o quinhão de cada uma, a fim de evitar qualquer forma de enriquecimento sem causa.

Sobre a matéria, dispõe o artigo 1.320, do Código Civil: “a todo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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

Logo, a sentença deve ser reformada para limitar a condenação ao pagamento de aluguéis ao montante correspondente a 50% do valor de mercado do imóvel até a efetiva desocupação do imóvel, em respeito à proporcionalidade do quinhão de cada exônjugue e à vedação ao enriquecimento sem causa.

Ainda que o recurso tenha sido parcialmente acolhido, a sucumbência fixada na origem deve ser mantida, pois a requerida, ora apelante, foi vencida na maior parte, especialmente no que se refere à extinção do condomínio, tendo obtido êxito apenas em ajustes pontuais relacionados à forma de extinção.

DISPOSITIVO.

Pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO DA REQUERIDA.**

6

Por fim, considero prequestionadas todas as normas jurídicas reportadas no curso do presente feito, afigurando-se desnecessários contraproducentes embargos de declaração somente para tal fim. (REsp nº 614.042-0-PR, 1ª Turma, v.u., Rel. Min. JOSÉ DELGADO, j. em 22.2.2005, in Boletim do STJ, nº 6/2005, ps. 47-48) e (RE nº 128.519-2/DF, Pleno, m.v., Rel. Min. MARCO AURÉLIO, j. em 27.9.1990, DJU de 8.3.1991, p. 2.206).

WILSON LISBOA RIBEIRO

Relator