



**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, 3<sup>a</sup> Turma, Rel. Min. Nancy Andrighi, 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, 4<sup>a</sup> 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 ex cônjuge 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, 1<sup>a</sup> 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**