



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000626564

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1038685-53.2023.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ----- e -----, é apelado -----.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3^a 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, 23 de junho de 2025.

MARIO CHIUVITE JUNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO N° 1038685-53.2023.8.26.0002

ORIGEM: FORO REGIONAL DE SANTO AMARO - 6^a VARA CÍVEL

APELANTES: -----; -----

APELADO: -----

JUIZ(A) SENTENCIANTE: EMANUEL BRANDÃO FILHO

VOTO N° 8258

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame: Ação de extinção de condomínio visando à alienação judicial de imóvel e ao arbitramento de aluguéis pelo uso exclusivo do bem pelos réus. A r. sentença vergastada julgou procedentes os pedidos inaugurais, determinando a extinção do condomínio e condenando os réus ao pagamento de indenização mensal. Apela a parte ré, pugnando pela reforma do decisum vergastado.

II. Questão em Discussão: A questão em discussão consiste na análise acerca da extinção do condomínio e da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

validade das avaliações apresentadas para fixação do valor dos aluguéis.

III. Razões de Decidir: A sentença está devidamente fundamentada, observando o contraditório e a ampla defesa, sem nulidade na condução do processo. O direito à extinção do condomínio é potestativo, não dependendo da concordância dos réus, sendo correta a determinação de alienação judicial do imóvel. A parte autora apresentou três avaliações acerca do locatício, o que não foi devidamente impugnado pela parte ré, que se limitou a apresentar argumentação genérica que nada infirma acerca dos valores apresentados pelo autor.

IV. Dispositivo: Recurso desprovido. Majoração recursal dos honorários advocatícios. Ressalvada a gratuidade processual concedida.

Vistos.

Trata-se de “*ação de extinção de condomínio*” intentada por ----- em face de ----- e -----. O relatório da r. sentença (fls. 97/100), que se adota, bem resume os principais aspectos da causa:

“Vistos. ----- ajuizou a presente ação de extinção de condomínio cc arbitramento de aluguéis em face de ----- e ----- narrando, em resumo, que força de sentença no processo de arrolamento nº 583.02.2007.143109-0, é proprietário em conjunto com os réus, seus irmãos, na proporção de 1/3 para cada, de imóvel localizado na -----. Ocorre que somente os réus usufruem do imóvel, residindo no local. Busca desfazer o condomínio, sem sucesso. Alega fazer jus ao arbitramento do aluguel (correspondente a 1/3 de R\$ 2.266,66 – R\$ 755,55 mensais - média do valor de aluguéis de imóveis semelhantes) pelo uso exclusivo que os réus fazem do imóvel. Requer a extinção do condomínio, a venda judicial do bem e o arbitramento de aluguéis. Juntou documentos. Os réus foram citados e apresentaram contestação (fls. 65/71) rechaçando a audiência para tentativa de conciliação e alegando, em resumo,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que jamais foram cientificados antes da pretensão do autor e, por isso, não se pode fixar alugueis a partir da notificação extrajudicial (carta recebido por terceiro estranho ao processo). Ponderam haver a necessidade de avaliação do bem. Houve réplica. É o relatório.”

Ao fim, a r. sentença de fls. 97/100 **JULGOU**

PROCEDENTES os pedidos inaugurais:

“Ante o exposto, com fulcro no art. 487, I, do CPC, JULGO PROCEDENTE o pedido formulado por ----- em face de ----- e ----- para, confirmando a liminar supra, (1) extinguir o condomínio, determinando a oportuna alienação judicial do bem imóvel descrito na inicial e partilha do valor na proporção de 1/3 para cada co-prorietário e (2) condenar os réus a pagarem ao autor a título de indenização pelo uso exclusivo do bem o montante de R\$ 755,55 (setecentos e setenta e cinco reais e cinquenta e cinco centavos) ao mês, cujo termo inicial é data de citação dos réus (outubro de 2023), e o termo final será a data da venda do imóvel. À vista de inexistência de acordo, o valor será pago todo dia 15. As parcelas atrasadas serão corrigidas pelo pelo IPCA e acrescidas de juros de juros de mora legais (conforme redação dos arts. 389, parágrafo único, e 406, § 1º, do Código Civil, dada pela Lei 14.905/24) a partir de cada vencimento. Condeno os réus, ainda, a arcarem com custas judiciais e os honorários do patrono do autor, que fixo, em 10% sobre o valor da condenação, com a ressalva de serem os réus beneficiários da Justiça gratuita. Nada sendo requerido em 30 dias do trânsito em julgado, aguarde-se provação em arquivo. P.R.I.”

Um recurso de apelação.

Apela a parte ré às fls. 103/107, sustentando, em síntese:



**PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

que o valor arbitrado a título de aluguéis foi fixado com base em documentos cuja credibilidade é questionável. Apontam que o valor de R\$ 755,55 corresponde a 1/3 da média de R\$ 2.266,66, obtida a partir de três documentos juntados pelo Recorrido às fls. 26, 27 e 28 dos autos originários. Destacam que tais documentos não possuem natureza técnica pericial, tratando-se de simples estimativas sem critérios objetivos de avaliação. Aduzem, ainda, que um dos documentos, especificamente o de fls. 27, apresenta como signatário o suposto corretor -----, inscrito no CRECI sob o nº -----. Contudo, ao consultarem o site oficial do CRECI/SP, verificaram que o referido número pertence a outra pessoa, o que compromete a autenticidade do documento e, por consequência, a validade do valor ali indicado. Diante disso, sustentam a necessidade de reforma da sentença para que o valor dos aluguéis, se mantido, seja substancialmente reduzido, de modo a refletir a realidade do mercado imobiliário da região.

**O recurso é tempestivo (fls. 102) e dispensado o
preparo, porque foi concedida a gratuidade processual (fl. 97).**

Contrarrazões às fls. 111/114.

Não houve expressa oposição ao julgamento virtual.

É, em síntese, o relatório.

A sentença é mantida.

**Cinge-se a controvérsia recursal à alegação nulidade
das avaliações apresentadas pela parte autora a fim de se aferir o valor de
aluguel do imóvel comum.**

Respeitados os argumentos trazidos à esta sede recursal, razão não assiste à parte apelante.

Trata-se de recurso de apelação interposto por ----- e ----- contra a r. sentença proferida pelo MM. Juízo da 6^a Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro, Comarca de São



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Paulo, que julgou procedente a ação de extinção de condomínio cumulada com arbitramento de aluguéis proposta por -----, determinando a alienação judicial do imóvel comum e condenando os réus ao pagamento de indenização mensal pelo uso exclusivo do bem.

A controvérsia cinge-se à validade da fixação do valor dos aluguéis devidos ao autor, ora apelado, e à alegada necessidade de produção de prova pericial para apuração do valor real do imóvel e dos aluguéis.

Inicialmente, cumpre destacar que a sentença recorrida se encontra devidamente fundamentada, tendo o juízo a quo exercido seu poder de condução do processo ao julgar antecipadamente a lide, nos termos do artigo 355, inciso I, do CPC, por entender que a matéria era exclusivamente de direito e que os elementos constantes dos autos eram suficientes para o deslinde da controvérsia.

No tocante ao pedido de anulação da sentença para reabertura da instrução, não se vislumbra qualquer nulidade, uma vez que o juízo observou o contraditório, a ampla defesa e fundamentou sua decisão com base nos elementos constantes dos autos.

No mérito, verifica-se que restou incontrovertido nos autos que o imóvel objeto da lide é copropriedade das partes, na proporção de 1/3 para cada um dos irmãos, conforme formal de partilha homologado em processo de arrolamento (fls. 11/21). Igualmente incontrovertido é o fato de que apenas os apelantes residem no imóvel, usufruindo-o com exclusividade, sem qualquer contraprestação ao coproprietário excluído da posse.

Assim, restou demonstrado que as partes são proprietárias do imóvel (fls. 11/21) e que estão em condomínio, não havendo, por parte dos réus, interesse na aquisição do imóvel com exclusividade.

Nos termos do artigo 1.320 do Código Civil, nenhum



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

condômino pode ser compelido a permanecer em condomínio contra sua vontade, sendo-lhe facultado requerer a divisão da coisa comum ou, se indivisível, sua venda e a repartição proporcional do valor apurado:

Art. 1.320. O condômino que quiser extinguir o condomínio poderá exigir a divisão da coisa comum. Se esta for indivisível, vender-se-á e dividir-se-á o preço.

No caso concreto, o imóvel objeto da lide é indivisível, de tal sorte que, havendo discordância entre os condôminos quanto à sua destinação, impõe-se a sua alienação judicial, como corretamente determinado na sentença.

O direito à extinção do condomínio é potestativo, ou seja, não depende da concordância da parte contrária. O condômino possui a faculdade de requerer a dissolução do condomínio a qualquer tempo, sem necessidade de motivação adicional.

Dessa forma, não há fundamento jurídico que justifique a manutenção do condomínio, devendo prevalecer a alienação judicial do imóvel.

Outrossim, A jurisprudência é pacífica no sentido de que, havendo uso exclusivo do bem comum por um dos condôminos, é devida indenização proporcional à quota-parte dos demais, a título de aluguéis ou compensação pelo uso exclusivo, independentemente de prova de prejuízo efetivo. Nesse sentido, a sentença encontra respaldo no artigo 1.319 do Código Civil.

Quanto à alegação de ausência de prova técnica idônea para fixação do valor dos aluguéis, observa-se que o autor apresentou três avaliações realizadas por corretores e imobiliárias da região, apontando o valor médio de R\$ 2.266,66 para imóveis semelhantes, sendo fixada a indenização mensal em R\$ 755,55, correspondente à quota de 1/3 do autor. Os apelantes, por sua vez, limitaram-se a impugnar genericamente os documentos apresentados, sem trazer aos autos qualquer prova concreta que infirmasse os valores indicados, tampouco requereram a produção de prova pericial de forma tempestiva e fundamentada.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

E, a despeito da alegação recursal de que uma das avaliações teria como signatário o suposto corretor Agostinho Fernandes, inscrito no CRECI sob o nº 201.268, mas que, ao consultarem o site oficial do CRECI/SP, constataram que o referido número pertence a outra pessoa, cumpre consignar que consta da imagem colacionada na própria apelação (fl. 105) que a inscrição em referência, em verdade, está sob o CRECI nº 201.269, e não sob o número pesquisado “201.268” (fl. 106).

Ademais, a sentença ponderou adequadamente que a realização de perícia para apuração do valor do imóvel poderá ser determinada, se necessário, na fase de cumprimento de sentença, para fins de alienação judicial, não havendo, portanto, cerceamento de defesa.

Fl. 99: “*O autor juntou avaliações de corretores e imobiliárias dando conta que o valor médico de aluguel para imóvel semelhante seria de R\$ 2.266,66. O quinhão devido ao autor (1/3) seria, pois, R\$ 755,55 (setecentos e setenta e cinco reais e cinquenta e cinco centavos). Não merece acolhida a impugnação vaga e genérica dos réus, que nada apresentaram de concreto para infirmar o valor apresentado pelo autor (e embasado em avaliações de corretores de imóvel). As parcelas atrasadas serão corrigidas pelo IPCA e acrescidas de juros de juros de mora legais (conforme redação dos arts. 389, parágrafo único, e 406, § 1º, do Código Civil, dada pela Lei 14.905/24) a partir de cada vencimento. À vista do caráter meramente protelatório da contestação (que recusou a possibilidade de conciliação, mas arguiu apenas a invalidade da notificação extrajudicial e impugnou de forma genérica do valor do aluguel), concedo agora a tutela de evidência em favor do autor para determinar que os réus paguem mensalmente ao autor, a partir de agora (independentemente de trânsito em julgado desta sentença), todo dia 15, a quantia de R\$ 755,55 (setecentos e setenta e cinco reais e cinquenta e cinco centavos) a título de indenização pelo uso exclusivo do imóvel. Quanto ao valor do imóvel, é por ora*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

desnecessária a realização de perícia, o que poderá ser realizada (caso não atinjam as partes um valor em comum) em fase de cumprimento de sentença.”

Por fim, quanto ao pedido de redução do valor fixado a título de aluguéis, não há nos autos qualquer elemento técnico ou fático que justifique a alteração do montante arbitrado, que se mostra razoável e proporcional, considerando os valores de mercado apresentados.

Assim sendo, ratifica-se a respeitável sentença por seus próprios e bem deduzidos fundamentos, nos termos do artigo 252, do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça, segundo o qual, *“nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”*.

Nesse sentido, a jurisprudência do Colendo STJ tem prestigiado o entendimento de se reconhecer a viabilidade de se adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença (AgRg no AREsp 44161 / RS, Segunda Turma, Rel. Min. Herman Benjamin, julgado em 14/05/2013; AgRg no REsp 1339998 / RS, Quarta Turma, Rel. Min. Raul Araújo, julgado em 15/05/2014; AgRg no AREsp 530121 / SP, Quarta Turma, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 19/08/2014), a ponto de se poder afirmar que *“é predominante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça em reconhecer a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-o no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum.”* (REsp 662.272-RS).

Por fim, reforçada a sucumbência em sede recursal, ficam majorados os honorários advocatícios, a serem suportados pela parte recorrente, para 20% sobre o valor atualizado da condenação, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do Código de Processo Civil, ressalvada a gratuitade processual concedida.

Por derradeiro, para evitar a costumeira oposição de embargos declaratórios voltados ao prequestionamento, tenho por ventilados, neste grau de jurisdição, todos os dispositivos legais citados no recurso interposto. Vale



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

lembra que a função do julgador é decidir a lide e apontar, direta e objetivamente, os fundamentos que, para tal, lhe foram suficientes, não havendo necessidade de apreciar todos os argumentos deduzidos pelas partes, um a um. Sobre o tema, confirase a jurisprudência (STJ, EDcl no REsp nº 497.941/RS, Rel. Min. **Franciulli Netto**, publicado em 05/05/2004; STJ, EDcl no AgRg no Ag nº 522.074/RJ, Rel. Min. **Denise Arruda**, publicado em 25/10/2004).

Daí porque, ante o acima exposto, pelo meu voto, nos termos retomencionados, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**.

MARIO CHIUVITE JUNIOR
Relator