



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

6ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2022.0000354860

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002017-47.2018.8.26.0394, da Comarca de Nova Odessa, em que é apelante ANA CRISTINA DA PAZ (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), é apelado FRANCISCO PEREIRA CABRAL.

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 COSTA NETTO (Presidente sem voto), ANA MARIA BALDY E MARIA DO CARMO HONÓRIO.

São Paulo, 12 de maio de 2022.

CHRISTIANO JORGE
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

6ª Câmara de Direito Privado

Autos da Apelação nº 1002017-47.2018.8.26.0394

Apelante: ANA CRISTINA DA PAZ

Apelado: FRANCISCO PEREIRA CABRAL

Juiz de Direito: Ewerton Meirelis Gonçalves

Comarca: Nova Odessa

VOTO Nº 190

Ação de extinção de “condomínio” cumulada com arbitramento de aluguéis. Sentença de parcial procedência. Recurso da ré. Preliminares de carência da ação pela ilegitimidade das partes. Existência de comosse sobre o bem, ante a ausência de comprovação da titularidade do domínio pelas partes. O juízo a quo, à luz da instrumentalidade das formas, acertadamente recebeu e apreciou o pedido do requerente como “extinção de comosse”. Comprovada a comosse sobre o bem, não pode ser exigida do apelante a manutenção da comunhão de direitos sobre a coisa. Incontroverso o uso exclusivo do imóvel pela apelada, é o caso de se indenizar o apelante pela privação de sua posse. Tese de direito real de habitação afastada, pois afeita ao direito sucessório, que não se verifica no caso. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. Sentença mantida.

Recurso desprovido.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

6ª Câmara de Direito Privado

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 151/158 pela qual foi julgada parcialmente procedente a ação de extinção de condomínio cumulada com arbitramento de aluguéis proposta por FRANCISCO PEREIRA CABRAL em desfavor de ANA CRISTINA DA PAZ.

Por meio da r. sentença, foi declarada a extinção da composses existente sobre o imóvel descrito na inicial e determinada a alienação judicial dos direitos possessórios. Reconheceu-se, ainda, o uso exclusivo do bem pela requerida, condenando-a ao pagamento de aluguéis, desde a data da citação, relativos à parcela da posse de titularidade do autor, com valor a ser apurado em liquidação.

Irresignada, a requerida interpôs recurso de apelação, com razões às fls. 160/165, sustentando, preliminarmente, a nulidade da sentença, porquanto teria ultrapassado os limites do pedido, bem como a carência da ação, sob o fundamento de que a alienação judicial do imóvel e o arbitramento de aluguéis seria juridicamente impossível pois as partes não seriam proprietárias do bem. No mérito, defende possuir direito real de habitação sobre o imóvel, o qual afastaria eventual alienação judicial dos direitos possessórios sobre o bem.

Contrarrazões de apelação às fls. 168/176.

É o relatório.

O recurso não merece ser acolhido.

Preliminarmente, defende a apelante a reforma



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

6ª Câmara de Direito Privado

da r. sentença a fim de que seja a ação extinta sem resolução do mérito por ausência das condições da ação, especialmente a legitimidade das partes. Afirma, ainda, ter sido a sentença *extra petita*, visto que, por meio dela, determinou-se a extinção da composesse, ante a inexistência de condomínio entre as partes. As preliminares não prosperam.

Não há como se reconhecer violação ao princípio da congruência pelo MM. Magistrado *a quo*, porquanto, à luz dos princípios da boa-fé processual e da instrumentalidade das formas, e interpretando-se a petição inicial de forma sistemática, foi reconhecida a existência de composesse sobre o imóvel e, com base nisso, foram apreciados os pedidos do autor. Tal posicionamento converge com a interpretação do Superior Tribunal de Justiça quanto ao princípio da congruência, conforme se infere do seguinte julgado:

AGRAVO INTERNO RECURSO ESPECIAL. DIREITO MARCÁRIO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. JULGAMENTO ULTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. À luz dos artigos 128 e 460 do CPC/73, atuais, 141 e 492 do NCPC/15, o vício de julgamento *extra petita* não se vislumbra na hipótese do juízo *a quo*, adstrito às circunstâncias fáticas (causa de pedir remota) e ao pedido constante nos autos, proceder à subsunção normativa com amparo em fundamentos jurídicos diversos dos esposados pelo autor e refutados pelo réu. ***O julgador não viola os limites da causa quando reconhece os pedidos implícitos formulados na inicial, não estando restrito apenas ao que está expresso no capítulo referente aos pedidos, sendo-lhe permitido extrair da interpretação lógico - sistemática da peça inicial aquilo que se pretende obter com a demanda, aplicando o princípio da equidade.***

2. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1823194/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 14/02/2022, DJe 17/02/2022) g.n.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

6ª Câmara de Direito Privado

A partir de tal premissa e incontroversa a existência de composses sobre o bem, conforme o instrumento de compromisso de compra e venda juntado às fls. 26/29 e a sentença de partilha copiada às fls. 54/57, infere-se serem as partes legítimas a comporem o presente feito.

Superadas as preliminares arguidas pela apelante e estando o recurso em condições de julgamento, passa-se à apreciação do mérito recursal.

Pleiteia a apelante a reforma da r. sentença, asseverando a impossibilidade jurídica de serem alienados judicialmente os direitos possessórios em comunhão pelas partes. Contudo, ao contrário do que alegado pela apelante, não há obstáculos legais à alienação de direitos possessórios decorrentes de compromisso de compra e venda sobre coisa em comum, especialmente considerando a existência de valor econômico sobre tais direitos.

Deveras, conforme se depreende da inteligência do artigo 1.320 do Código Civil, não pode ser exigido do compossuidor a manutenção da comunhão de direitos sobre o bem imóvel, especialmente na situação em apreço, em que é patente a inviabilidade da utilização conjunta do bem pelas partes, que são ex-conviventes.

Assim, é imperiosa a extinção da composses existente e, por consequência, a determinação de alienação judicial dos direitos possessórios sobre o imóvel, devendo tal condição ser explicitada aos potenciais compradores de tais direitos.

É como entende esta C. Câmara:



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

6ª Câmara de Direito Privado

APELAÇÃO - Extinção de condomínio – Direitos sobre imóvel adquiridos durante união estável e partilhados em 50% para cada parte em acordo homologado judicialmente – Direitos possessórios que têm valor patrimonial – Possibilidade de cessão judicial – Aplicação analógica do artigo 1.322 do CC – Sentença anulada – Art. 1.013, CPC – Determinada a extinção da composesse, prosseguindo-se em liquidação para regular avaliação e posterior cessão dos direitos em hasta pública, com partilha do produto da venda em 50% para cada parte, observado o direito de preferência do réu – Demanda procedente – Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1017730-58.2016.8.26.0224; Relator (a): Costa Netto; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/09/2020; Data de Registro: 23/09/2020)

AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C.C. COBRANÇA DE ALUGUEL. Sentença de procedência. Insurgência da ré. Em que pese não haja propriedade formal e condomínio propriamente dito, as partes detêm direitos sobre o imóvel, que tem valor econômico, sendo possível a cessão judicial dos direitos possessórios, que deve ser realizada com a ressalva de que eventual arrematante se sub-roga nos direitos de possuidor, não sendo possível, evidentemente, a transferência direta da propriedade. É cediço que a vontade manifestada por aquele que pretende dissolver a comunhão é requisito necessário para viabilizar a extinção da composesse e ninguém está obrigado a manter a comunhão com outros proprietários, contra sua vontade. Arbitramento de aluguel. Possibilidade. Imóvel é ocupado com exclusividade e sem qualquer contrapartida apenas pela ré, de forma que o cotitular dos direitos de cessão deve ser indenizado pelos frutos percebidos. RECURSO NÃO PROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1015497-91.2019.8.26.0577; Relator (a): Ana Maria Baldy; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/06/2021; Data de Registro: 02/06/2021)

Igualmente, a parte apelada é legítima a pretender o arbitramento de aluguéis em desfavor da apelante. Isso porque, consoante o disposto no artigo 1.199 do Código Civil, “*Se duas ou mais*



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

6ª Câmara de Direito Privado

peças possuírem coisa indivisa, poderá cada uma exercer sobre ela atos possessórios, contanto que não excluam os dos outros compossuidores”.

No caso em apreço, a apelante admitiu por diversas vezes que utiliza o bem com exclusividade, para moradia sua e de seus filhos.

Logo, havendo composses sobre o imóvel, é evidente que a ocupação exclusiva do bem por um dos compossuidores impede a utilização pelo outro, de forma a ser devida indenização relativa ao aluguel correspondente à fração ideal do imóvel pertencente ao apelado.

Inexistindo nos autos elementos suficientes para arbitramento do valor devido ao apelado, deve o aluguel ser apurado em liquidação de sentença, conforme acertadamente apontado pelo juízo *a quo*. E embora a recorrente alegue impossibilidade jurídica na apuração em liquidação do valor dos direitos possessórios a serem alienados, não foi elencado um único argumento capaz de sustentar o alegado.

Saliente-se, ademais, que a alegação de direito real de habitação da apelante não deve obstar a extinção da composses existente entre as partes, porquanto, conforme o estrito teor do artigo 1.831 do Código Civil, o direito real de habitação é instituto afeito ao direito sucessório e, no caso dos autos, a divisão dos direitos possessórios sobre o imóvel provém de dissolução de união estável. A respeito do tema, colaciona-se o julgado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E ALIENAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL. DIREITO POTESTATIVO DO CONDÔMINO. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO. INAPLICABILIDADE. INSTITUTO AFETO AO DIREITO DAS SUCESSÕES. PRECEDENTES.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

6ª Câmara de Direito Privado

SENTENÇA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. A extinção de condomínio é direito potestativo do condômino insatisfeito com a situação jurídica. Inteligência do artigo 1.320 do Código Civil. Precedentes desta C. 6ª Câmara. 2. ***Não há que se cogitar da existência de direito real de habitação em relação a imóvel objeto de partilha em autos de ação de divórcio, haja vista que se trata de instituto com incidência restrita ao âmbito sucessório*** (artigo 1.831 do Código Civil). Precedentes. (TJSP; Apelação Cível 1000401-35.2021.8.26.0005; Relator (a): Maria do Carmo Honorio; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/04/2022; Data de Registro: 12/04/2022). g.n.

Dessa forma, é o caso de ser mantida a r. sentença ora combatida, nos seus exatos termos, declarando-se a extinção da composses existente sobre o bem imóvel, com a respectiva alienação judicial dos direitos dos compromissários compradores, e condenando-se a apelante ao pagamento de indenização pelo uso exclusivo do bem, correspondente a metade da renda aferida para locação do imóvel, o que será devidamente apurado em liquidação de sentença.

Tendo em vista a sucumbência integral da apelante neste recurso e atendendo ao disposto no artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios a serem pagos em favor dos causídicos do apelado para 12% do valor da causa, mantendo-se a distribuição da sucumbência nos termos fixados pela r. sentença, observada a concessão do benefício da Justiça Gratuita nos autos.

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Christiano Jorge
Relator
 Assinatura Eletrônica