

**Condomínio - Extinção - União estável dissolvida
- Venda de imóvel - Moradia das filhas do casal
e ex-companheira - Possibilidade - Art. 1.316
do Código Civil - Inteligência - Renúncia -
Inexistência - Inovação recursal - Impossibilidade**

Ementa: Apelação cível. Extinção de condomínio. Venda do imóvel. Moradia das filhas do casal. Possibilidade. Renúncia inexistente. Inovação recursal.

- É possível a extinção do condomínio, a qualquer tempo, por vontade de um dos condôminos, com a consequente alienação judicial do bem imóvel.

- O direito de o autor requerer a extinção do condomínio, ainda que se trate da casa em que vive suas duas filhas, não pode ser questionado, uma vez que o bem discutido também lhe pertence.

- A renúncia ao direito de coproprietário deve ser expressa e formal.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0694.08.049142-6/001 -
Comarca de Três Pontas - Apelante: Alexandra Maciente
Silva - Apelado: Luiz Fernando de Toledo - Relator: DES.
FRANCISCO BATISTA DE ABREU**

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, EM NEGAR PROVIMENTO À APELAÇÃO.

Belo Horizonte, 7 de março de 2012. - *Francisco Batista de Abreu* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. FRANCISCO BATISTA DE ABREU - Luiz Fernando de Toledo ajuizou "ação ordinária", em desfavor de Alexandra Maciente Silva, alegando que ele e a ré viveram união estável por aproximadamente 11 anos; que, com a dissolução da união, acordaram que o único imóvel do casal permaneceria em comum; que a ré e suas duas filhas permaneceriam no imóvel; que, atualmente, não convém ao autor a situação de condômino e não é possível fazer cessar a comunhão pela divisão e partilha da casa e do respectivo terreno, na proporção de seus direitos, por ser indivisível o imóvel; que ele, autor, passa por um crítico momento financeiro; que, recentemente, tendo por escopo a manifestação da ré quanto ao interesse em adjudicar o imóvel, indagou-lhe acerca de sua pretensão, não obtendo nenhuma resposta; que, não sendo possível uma solução amigável, a consequência é a extinção do condomínio; que lhe é devido o importe de R\$ 200,00 mensais a título de aluguel, até a data da efetiva alienação.

Requeru, assim, a procedência do pedido e a fixação de indenização, a título de aluguel, na ordem de R\$ 200,00 mensais, bem como a avaliação do imóvel comum por um perito e a sua alienação judicial.

Citada, a ré apresentou contestação (f. 35/40).

Alegou que o referido imóvel passou por várias reformas, benfeitorias, feitas exclusivamente por ela, com o custo de R\$ 15.167,54; que o autor é legalmente obrigado a contribuir e fornecer a moradia para suas filhas; que, desde a saída do autor, arcou sozinha com todos os impostos do referido imóvel; que, por diversas vezes, propôs ao autor a doação do imóvel de residência para as filhas, reservando usufruto, entretanto ele não concordou; que é um absurdo a pretensão do autor, que, além de

nunca ter contribuído com a manutenção de suas filhas, ainda quer tirar-lhes sua única moradia. Pugnou, assim, pela total improcedência do pedido inicial.

A sentença foi proferida (f. 151/160).

O pedido inicial foi julgado parcialmente procedente para extinguir o condomínio do imóvel descrito na inicial, facultando ao autor a alienação judicial, observando o direito de preferência da ré na aquisição, devendo, pois, ser observado, como parâmetro de venda, o valor da avaliação, a quantia de R\$ 29.802,00.

Fundamentou-se a sentença em que não foi possível concluir que a ré arcou exclusivamente com a reforma do bem, uma vez que grande parte dos documentos probatórios em seu nome, notas fiscais, foi emitida ainda na constância da união estável dos litigantes; que, mesmo que esses documentos tenham sido emitidos exclusivamente em nome da ré, isso não demonstra que o bem foi adquirido na totalidade por ela; que o autor não pode ser compelido a ficar vinculado, em caráter perene, com a copropriedade do imóvel em questão, razão pela qual a extinção de condomínio é medida que se impõe; que a ré não demonstrou interesse em adquirir a outra fração do imóvel, o que implica a divisão do bem em partes iguais. Por fim, asseverou que a indenização dos aluguéis não é devida, pois, em sua petição inicial, o autor informou a concordância de que o imóvel fosse habitado por sua ex-companheira e pela suas duas filhas menores.

Inconformada, a ré interpõe apelação (f. 165/168).

Alega que, segundo o dispositivo legal, art. 1.316 do Código Civil, "pode o condômino eximir-se do pagamento das despesas e dívidas, renunciando à parte ideal", aplicando-se, assim, ao caso em tela, já que o autor se eximiu do pagamento das despesas, e ela teve que assumir tal encargo, para continuar na posse do imóvel, e, conseqüentemente, renunciando à sua parte ideal. Requer, assim, a reforma da sentença, para que o pedido inicial seja julgado improcedente.

Contrarrazões (f. 169/172).

É o relatório.

As regras trazidas pelos arts. 1.320 e 1.322 do Código Civil de 2002 não deixam dúvidas sobre a possibilidade de extinção do condomínio, a qualquer tempo, por vontade de um dos condôminos, com a conseqüente alienação judicial do bem imóvel, quando a coisa for indivisível e os consortes não concordarem em adjudicá-la a um só, indenizando os outros, respeitando a preferência do condômino ao estranho.

Quanto a isso, inexistente qualquer questionamento da jurisprudência:

Apelação cível. Extinção de condomínio. Art. 1.322 do Código Civil. Documento indispensável. Título de domínio. Direito do condômino que pode ser exercido a qualquer tempo. Venda judicial do bem comum. - Nas ações de extinção de condomínio pela alienação judicial, deve a inicial ser instruída tão somente com os títulos de domínio do promovente, nos termos do art. 1.117, I e II, do CPC. É

possível a extinção de condomínio por vontade de um dos condôminos, com a conseqüente alienação judicial do bem imóvel, quando a coisa for indivisível e os consortes não concordarem em adjudicá-la a um só, indenizando os outros, por força dos arts. 1.322 e segs. do Código Civil (TJMG - Ap. 1.0145.03.115021-5/001 - Relator: Des. Elias Camilo - Data do julgamento: 06.09.2007).

Sendo assim, o direito de o autor requerer a extinção do condomínio, ainda que se trate da casa em que vive suas duas filhas, não pode ser questionado, uma vez que o bem discutido também lhe pertence.

Nesse contexto, vale lembrar a lição de Silvio Rodrigues:

[...] entende-se que o direito de propriedade é um só, do qual cada um dos co-proprietários tem uma parte ideal. No referente a essa parte ideal, o direito do condômino é absoluto, exclusivo e perpétuo (RODRIGUES, Silvio. *Direito civil*. Direito das Coisas. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2002, v. 5, p. 195).

Portanto, independentemente da questão familiar, tem o apelado o direito de vender o imóvel e receber seu quinhão.

Noutro giro, alega a ré/apelante que o autor renunciou à parte que lhe cabia no imóvel, ao concordar que ela e as duas filhas permanecessem no imóvel após a separação do casal, arcando com os custos dos impostos e despesas advindas do bem.

Com efeito, quanto à alegada renúncia sobre o bem, tem-se que tal questão deve ser encarada como inovação recursal por parte da apelante, que em nenhum momento teceu tal hipótese no transcorrer da marcha processual, só agora, em sede de apelação, insurge-se alegando a renúncia do apelado, conforme o art. 1.316 do Código Civil de 2002.

Mesmo que assim não fosse, mesmo que se aceitasse tal invocação neste momento em razão do contexto dos autos, deve-se lembrar que não se tem notícias de que essa renúncia tenha, de fato, ocorrido. E a renúncia ao direito de coproprietário não pode ser tácita, deve ser expressa e formal.

Ademais, não se sabe qual o valor dos encargos pagos pela apelante e se estes são compatíveis com o valor do quinhão pertencente ao apelado. E, nos termos do § 1º do art. 1.316:

Se os demais condôminos assumem as despesas e as dívidas, a renúncia lhes aproveita, adquirindo a parte ideal de quem renunciou, na proporção dos pagamentos que fizerem.

Portanto, o mesmo se deve dizer quanto ao pedido de abatimento no valor dos impostos pagos após a alienação do imóvel, uma vez que, novamente, se verifica a incidência de inovação recursal. E, como dito, inexistem nos autos documentos para que os valores sejam analisados.

Assim sendo, nego provimento à apelação.

Custas, pela apelante, com as observações legais.

DES. SEBASTIÃO PEREIRA DE SOUZA - De acordo com o Relator.

DES. OTÁVIO DE ABREU PORTES - De acordo com o Relator.

Súmula - NEGAR PROVIMENTO À APELAÇÃO.