

**Condomínio - Uso por apenas um dos condôminos - Pagamento de aluguel - Partilha dos frutos produzidos pela coisa comum - Arts. 1.319 e 1.326 do Código Civil - Bloqueio da cota-parte do devedor - Cabimento**

Ementa: Agravo instrumento. Condomínio. Uso exclusivo por um condômino. Pagamento de frutos.

- Sendo o imóvel utilizado e usufruído por um só dos condôminos, cabe a este pagar aluguel aos outros, sob pena de enriquecimento ilícito.

- É lícito o bloqueio judicial sobre a cota-parte dos condôminos para garantir o pagamento da dívida aos outros.

Recurso não provido.

**AGRAVO DE INSTRUMENTO CÍVEL Nº 1.0471.08.095452-5/001 - Comarca de Pará de Minas - Agravantes: José Carlos Martins Marinho e outro - Agravados: Mércia Martins Marinho e outro - Relatora: DES.ª EVANGELINA CASTILHO DUARTE**

**Acórdão**

Vistos etc., acorda, em Turma, a 14ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador Valdez Leite Machado, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 17 de junho de 2010. - *Evangelina Castilho Duarte* - Relatora.

**Notas taquigráficas**

DES.ª EVANGELINA CASTILHO DUARTE - Tratam os autos de agravo de instrumento contra decisão que, em ação de dissolução de condomínio, após a alienação de imóvel, determinou o bloqueio cautelar de R\$ 20.046,29 sobre a cota-parte dos agravantes, ante a existência de pendência financeira junto aos agravados.

Os agravantes aduzem que há outro bem a ser alienado em valor muito superior ao débito indicado pelos agravados, não sendo devido o bloqueio, uma vez que o recebimento não estaria prejudicado.

Alegam, ainda, que o bloqueio dos valores deveria ter sido realizado sobre o montante total depositado, e não apenas sobre a parte que lhes é devida.

Requerem a concessão do efeito ativo e o provimento do agravo.

É fato incontroverso nos autos que as partes eram condôminos do imóvel urbano alienado judicialmente e que somente os agravantes dele usufruíram.

O Código Civil estabelece que cada consorte responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa, os quais deverão ser compartilhados na proporção dos respectivos quinhões, conforme o art. 1.319 c/c o art. 1.326.

Logo, sendo o imóvel utilizado e usufruído por um só dos condôminos, cabe a este pagar aluguel aos outros, sob pena de enriquecimento ilícito.

Esse aluguel corresponde à partilha dos frutos produzidos pela coisa.

Nesse sentido, já decidiu esta egrégia 14ª Câmara Cível:

Ação de extinção de condomínio. Art. 1.322 do Código Civil. Direito do condômino que pode ser exercido a qualquer tempo. Venda judicial do bem comum indivisível. Ocupação do imóvel com exclusividade. Indenização pelo uso exclusivo do imóvel por um dos condôminos. Possibilidade. - É possível a extinção de condomínio por vontade de um dos condôminos, com a consequente 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. Se apenas um dos condôminos ocupa o imóvel com exclusividade, faz jus o outro a indenização, a título de aluguel, na proporção de sua cota-parte (Apelação Cível nº 1.0702.06.289210-5/001 - Relator: Des. Antônio de Pádua - Data do julgamento: 10.07.2008).

Assim, sendo alienado o imóvel, é devido o repasse - aos condôminos que não usufruíram do imóvel - da parte em dinheiro equivalente ao aluguel pelo tempo que o bem esteve na posse exclusiva dos agravantes.

Ressalte-se que os recorrentes não negam a existência do débito, apenas pretendem postergar o seu pagamento para quando for apurado montante com a venda de outro imóvel que também possuem em condomínio com os agravados.

Logo, como não há previsão de venda do outro bem, é lícito o bloqueio judicial do valor equivalente ao débito dos agravantes junto aos agravados, sobre a cota-parte daqueles, para garantir o pagamento.

O bloqueio deve incidir apenas sobre a cota-parte dos agravantes, que são os devedores, sob pena de se gravar o quinhão dos credores para pagamento do seu próprio crédito.

Deve, pois, ser mantida a decisão recorrida.

Diante do exposto, nego provimento ao recurso avariado por José Carlos Martins Marinho e outro, para manter íntegra a decisão agravada.

Custas recursais, pelos agravantes.

Votaram de acordo com a Relatora os DESEMBARGADORES HILDA TEIXEIRA DA COSTA e VALDEZ LEITE MACHADO.

*Súmula* - NEGARAM PROVIMENTO.