

DA (IN)ADMISSIBILIDADE DA COBRANÇA DE ALUGUEL ENTRE HERDEIROS NA AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO

Diego Abreu Lorenzo Corcera; Natália Cardoso Marra (Msc.) (Dra.)
Direito, UNA Linha Verde - BH, natalia.marra@prof.una.br

Introdução

A ação de extinção de condomínio vem sendo, nos últimos anos, tema cada vez mais recorrente e frequente nas pautas de julgamentos dos tribunais por todo país. Por ser um meio eficiente e que produz resultado satisfatório e definitivo ao proponente, é medida cada vez mais utilizada na dissolução de conflitos dessa natureza.

A possibilidade que seja cumulada nessa ação a cobrança de aluguéis pretéritos e futuros sobre o bem em questão, torna-a ainda mais atrativa para seu ajuizamento pois, nesse caso, duas questões que podem suscitar conflito são resolvidas na mesma prestação jurisdicional.

Neste trabalho, exploraremos a admissibilidade ou não da cobrança dos aluguéis entre herdeiros possuidores do mesmo bem imóvel, bem como as particularidades e nuances acerca de tema tão delicado, uma vez que estão inseridos, na maioria das vezes, em relações muito íntimas, de caráter afetivo entre os polos que litigam.

Objetivos

O principal objetivo deste trabalho é trazer esclarecimentos sobre conceitos fundamentais no direito, como o da propriedade, da herança e do condomínio, e correlacioná-los ao universo dessa ação. São abordadas as condições que devem ser preenchidas para sua propositura, tais como a legitimação das partes, a vocação hereditária, as vedações impostas pela lei, bem como o entendimento que vem sendo dado e aplicado pelos tribunais na dissolução do condomínio e na eventual cobrança de aluguel sobre o bem. Também é proposta uma reflexão sobre seu cabimento, reflexos e conveniência, uma vez se tratar de última fronteira na tentativa de uma relação harmoniosa futura entre herdeiros, que ficará muito prejudicada após sua conclusão, tendo em vista seu caráter potestativo.

Metodologia

A consulta à legislação vigente, por meio de vasta pesquisa exploratória realizada na doutrina do direito civil tradicional e contemporâneo nacional, nas deduções que são obtidas através de sua leitura e entendimento e ainda, pelas decisões que vêm sendo diariamente tomadas pelo Poder Judiciário, foi o norte tomado na realização desse trabalho ora apresentado.

Resultados

Percebe-se proteção absoluta quanto ao direito dos herdeiros/condôminos de usar, gozar e especialmente, dispor do bem em comum. Ainda no que se refere a dispor, fica de maneira inequívoca e incontestável a licitude da exigência da divisão do bem comum a qualquer tempo por parte de um dos coproprietários. A clareza conceitual envolvendo o direito de propriedade, inclusive no direito comparado, proporciona garantias robustas quanto à efetividade do seu manejo, ao gosto do possuidor da coisa, tendo guarida inclusive na esfera constitucional. Frise-se que o imediatismo na transmissão do bem recebido por herança, devidamente amparado pelo *droit de saisine*, bem como a propriedade, garantida constitucionalmente, são componentes de suma importância no contexto aqui apresentado.

Entretanto, não se observa que tem mesma sorte a cobrança de aluguéis por parte dos herdeiros do polo ativo da ação de extinção de condomínio. Não foi dado o mesmo condão garantidor ao direito de receber aluguéis, àqueles que não tenham manifestado oposição de forma expressa à ocupação por parte de um dos herdeiros do bem, ora em debate. Essa manifestação que deveria ter ocorrido de forma judicial ou extrajudicial é condição precípua para que seja trazida à baila a possibilidade de recebimento de valores. Numerosas decisões nesse sentido, sempre amparadas por dispositivos legais e pela doutrina existente, pacificaram esse entendimento de forma praticamente definitiva.

Conclusões

A ação de extinção de condomínio, cumulada com cobrança de aluguéis, mostrou-se medida extrema, que deve ser amplamente estudada pela parte proponente, uma vez que possui resultado irreversível e que invariavelmente modificará o futuro entre as partes. É meio eficaz e relativamente barato de se atingir objetivo final, porém, possui desvantagens que podem ser observadas tanto pelo desgaste emocional que impõe, bem como pelo possível minoramento de valores que poderiam ser recebidos, caso a alienação se desse pela forma tradicional, além da morosidade que se pode verificar em alguns casos.

Mostrou-se ainda, para que seja atingido na totalidade o seu objetivo, que depende de medidas anteriores à sua proposição. A mera e simples manifestação da parte que se opõe à continuidade do condomínio é condição *sine qua non* para obtenção e sucesso total do pleito. Vimos que um detalhe que, à primeira vista, parece irrelevante, possui monumental força e relevância no momento do resultado final.

Bibliografia

BRASIL. Constituição (2024). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF, Senado, 1988.

BRASIL. Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Poder Legislativo, Brasília, DF, 2002.

LOBO, Paulo. Direito civil: coisas. v.4. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2024. E-book. ISBN 9788553623105. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553623105/>.

FIÚZA, César. Direito Civil: curso completo / César Fiúza. – 18. ed. rev., atual. e ampl. – São Paulo. Editora Revista dos Tribunais, 2015

