

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

Diego Abreu Lorenzo Corcera¹; Natália Cardoso Marra² (Msc.) (Dra.)

¹ Acadêmico do Curso de Direito do Centro Universitário UNA. E-mail: corcera@gmx.net

² Doutora em Sociologia (PUC), Mestra em Gestão Social e Desenvolvimento Local (UNA), Professora no Centro Universitário UNA. E-mail: natalia.marra@prof.una.br

RESUMO

A ação de extinção de condomínio mostra-se importante ferramenta jurídica para solucionar diferenças entre herdeiros, quando da ocupação de um bem imóvel transmitido por herança, mas que possui fruição de somente um. A possibilidade da cobrança de aluguel por aqueles que não fruem do imóvel é admitida em algumas situações. Por meio de uma coletânea conceitual, obtida nas mais selecionadas fontes bibliográficas que versam sobre propriedade, herança e condomínio, bem como em variados julgados acerca do tema e de suas possibilidades de admissibilidade ou não, temos aqui o que há de mais hodierno sobre o assunto. O trabalho mostra, entre outros conceitos que dão base ao tema, as peculiaridades inerentes a essa ação de natureza potestativa, que tem sido cada vez mais presente nos tribunais de todo o país, e analisa a viabilidade quanto a admissibilidade da cobrança de aluguéis, quando da sua propositura.

Palavras-chave: Herdeiros, Extinção, Condomínio.

INTRODUÇÃO

É notório que, cada vez mais, amplia-se o número de pessoas que tem acesso ao poder judiciário para a solução de conflitos que, no passado, ficavam sem uma resposta satisfatória. Tal fenômeno ocorre por uma soma de fatores, entre os quais podemos destacar: a maior difusão do conhecimento dos direitos através das novas tecnologias, que despejam colossal quantidade de informações; o maior número de profissionais lançados ao mercado de trabalho nos últimos 20 anos; o exponencial aumento da nossa população e, por fim, o principal deles, o desejo de que o seu patrimônio não seja obstado por qualquer evento que possa pôr em risco o direito de usar, gozar e, principalmente, dispor do mesmo.

O estabelecimento conceitual de institutos como o da propriedade, do condomínio e da herança trouxeram aos nossos tempos importante contribuição para que sejam avaliados pelas partes, como pertinentes ou não, o prolongamento de situações que podem ser abreviadas através de medidas judiciais.

A propriedade é o direito que alguém possui em relação a um bem determinado. Trata-se de um direito fundamental, protegido no art. 5º, XXII, da Constituição Federal (TARTUCE, 2023)

No condomínio há pluralidade de dois ou mais titulares sobre a mesma coisa, denominados condôminos. A proporção da parte ideal é fundamental para determinação futura, na divisão ou extinção do condomínio (LOBO, 2024).

A herança é considerada um todo unitário, ou seja, um conjunto único, do qual todos herdeiros são condôminos, até que a partilha seja efetivamente realizada, nos termos do art. 1791, parágrafo único, do Código Civil (SANTOS, 2023).

Esse artigo ora apresentado traz em seu bojo a transmissão desses conceitos e de como são aplicados, à luz da lei, quando surge a vontade de um dos herdeiros em dispor de um bem e, mais do que isso, ser indenizado pelo período no qual não pode ou não teve interesse em gozar do mesmo.

Art. 1320 CC – A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão (BRASIL, 2002).

É intenção deste texto esclarecer as condições para que seja obtido, na sua totalidade, tudo aquilo que a legislação permite e veda ao requerente, e também ter conhecimento de como os tribunais têm praticado a hermenêutica da norma vigente.

MÉTODOS

Por meio de extensa pesquisa bibliográfica, a qual envolveu importantes autores tradicionais, bem como escritores contemporâneos que convergiram no mesmo sentido, percebemos pacificação no direito nacional acerca dos conceitos abordados, uma vez que já estão fixados em nosso ordenamento jurídico de forma bastante robusta, desde remotas épocas.

Acompanharam a doutrina as decisões que vêm sendo tomadas e que praticamente são unanimes quanto ao cabimento do aluguel na ação de extinção de condomínio. Praticamente inexiste litígio no âmbito da magistratura quanto à aplicação da regra no que tange a cobrança dos aluguéis pretéritos e futuros.

RESULTADOS E DISCUSSÕES

A ação de extinção de condomínio é meio bastante eficaz e seguro para a dissolução de pluralidade de possuidores de bens imóveis. Evidente também fica a natureza

transitória do condomínio, já que os condôminos são proprietários da coisa como um todo, até procederem a divisão do bem.

Entende-se por direito potestativo aquele em que a execução de ato ou fato depende apenas da vontade do agente, independendo da colaboração ou concurso de outrem (SIDOU, 2016).

Essa característica denota incontrovertida a possibilidade de extinção do condomínio quando combinada com o artigo 1320 do Código Civil que foi anteriormente transcrito.

Decisões nesse sentido são encontradas com bastante naturalidade. Uma recente decisão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em sede de apelação, relatada pela Dra. Des. Mary Grün é taxativa quando decide que: É direito do condomínio requerer a divisão de coisa comum, com a consequente alienação judicial do bem, quando não for possível o uso e gozo em conjunto do imóvel indivisível. Desta forma, foi mantida incólume e procedente a decisão exarada em primeira instância, não prosperando qualquer intenção de ataque à acertada decisão anterior.

Também em nosso estado, observamos decisões que mantém pacificada a obediência ao disposto no artigo 1320 do Código Civil. É lícito ao condomínio exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão conforme dispõe o art. 1320, do Código Civil. O trecho da decisão relatada pela Dra. Des. Aparecida Grossi também em sede de apelação, não deixa dúvidas quanto ao tema.

Entretanto, não se pode dizer o mesmo quanto à possibilidade de recebimento de aluguéis. Há um detalhe que muitas vezes escapa aos olhos do condômino e seu procurador, mas que não tem a mesma guarida quando submetida à apreciação do poder judiciário.

O termo inicial para o pagamento dos aluguéis é a data de oposição de um dos coproprietários à ocupação exclusiva pelo outro, do imóvel comum a todos. Nessa decisão proferida pelo Dr. Des. Evandro Lopes da Costa Teixeira, da 17^a Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, fica evidente a condicionalidade do recebimento de aluguéis à manifestação de oposição por parte do autor da ação.

É essencial que haja, a manifestação expressa através de notificação judicial ou extrajudicial por parte do polo ativo, da sua oposição em relação à situação que ali se

verifica. É imperiosa a necessidade que o ocupante do imóvel, tenha ciência da vontade contrária que algum outro herdeiro possua. Somente dessa forma é que existe a possibilidade de sucesso no pleito de recebimento de aluguéis.

Para que seja delimitada a tempestividade da cobrança de aluguéis e, criando jurisprudência sobre o tema, a Ministra Nancy Andrighi, relatora da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, decidiu num Recurso Especial que lhe fora apresentado que, o termo inicial para o pagamento dos valores deve coincidir com a efetiva oposição, judicial ou extrajudicial, dos demais herdeiros.

CONCLUSÕES

Observamos que, não havendo possibilidade de solução da disputa por meios administrativos ou amigáveis, a ação de extinção encontra no judiciário, um meio garantidor do seu cumprimento. Percebemos também pela natureza da ação que, ela gera arrelia acentuada para todas as partes envolvidas, já que transforma substancialmente o *status quo* de todos os envolvidos.

Nesse sentido, vale a reflexão sobre a necessidade de medida tão extrema para se garantir um direito que poderia ter sido alcançado de maneira muito menos gravosa, não só no âmbito patrimonial mas também no mental. Há que se avaliar todo o caminho a ser percorrido para se alcançar o resultado almejado.

Por fim e não menos importante, ficou patente o impacto que uma medida trivial pode exercer sobre um todo. A importância da notificação, que até então se vestia de mero acessório jurídico, transformou-se em ponto crucial para a obtenção total da pretensão autora. Sem ela, não há o que se falar em aluguéis, pois aquele herdeiro que não tinha conhecimento formal da oposição dos outros herdeiros, não pode ser compelido a pagamento de qualquer importância, sob pena de ter sido tolhido o direito de desocupação antecipada ou até mesmo venda do bem que possui em concurso com os demais herdeiros.

REFERÊNCIAS

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/>. Acesso em: 08 nov. 2024 p. 237

SANTOS, Jennifer Manfrin dos. Direito das famílias e sucessões: conceitos fundamentais para a prática das resoluções consensuais de conflitos. 1. ed. Curitiba, PR: Intersaber, 2023. E-book. Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br>. Acesso em: 08 nov. 2024. p. 205 e 206

SIDOU, J. M. O. Dicionário Jurídico, 11^a edição. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2016. *E-book* ISBN 9788530973056. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530973056/>. Acesso em 08 nov. 2024 p. 214

TARTUCE, Flávio. Direito Civil: Direito das Coisas. V.4. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2023. *E-book*. ISBN 9786559647118. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559647118/>. Acesso em: 08 nov. 2024. p. 113