



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1852807 - PR (2019/0368984-9)

**RELATOR** : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO  
**RECORRENTE** : CRISTIANO ZORZELA  
**ADVOGADOS** : ADOLFO FELDMANN DE SCHNAID - PR029491  
CARLOS EDUARDO PINCELLI - PR037989  
FELIPE RAFAEL FERREIRA - PR054440  
**RECORRIDO** : SHEILA APARECIDA DA SILVA  
**ADVOGADOS** : CAROLINE ZANETTI PAIVA - PR049373  
JORGE DIAS PAIVA - PR038018

### EMENTA

*RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DE FAMÍLIA. EXTINÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL. PARTILHA DO IMÓVEL COMUM. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO CUMULADA COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. PEDIDOS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BEM COMUM E DE PAGAMENTO DE ALUGUÉIS.*

*1. **Controvérsia:** Polêmica em torno do direito de alienação judicial do imóvel adquirido, em comunhão, vindicado por parte do ex-companheiro e a possibilidade de cobrança de aluguéis pelo uso exclusivo de imóvel.*

*2. **Possibilidade de alienação judicial do imóvel:** Improcedência do argumento de que a venda acarretará prejuízo à ex-companheira, considerando que ela detém a titularidade de apenas 50% dos direitos aquisitivos do imóvel. Ex-companheira na posse do imóvel há mais de quatro anos, período em que se manteve anunciado para venda. Correto o deferimento do pedido de alienação judicial do imóvel, pois a utilização exclusiva do bem por parte da requerida impossibilita o autor de dispor do bem. Constitui, finalmente, direito potestativo do condômino de bem imóvel indivisível promover a extinção do condomínio mediante alienação judicial da coisa.*

*3. **Pedido de pagamento de aluguéis:** No momento da dissolução da união*

*estável, conforme asseverado pelo próprio recorrente, restou convencionado que recorrida permaneceria residindo no imóvel, sem a necessidade de pagar alugueres, até a efetiva venda do bem. Nesse contexto, apesar de julgados em sentido contrário do STJ, deve ser mantido o posicionamento do acórdão recorrido quanto à desnecessidade de pagamento de alugueres na proporção de sua cota parte.*

**4. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO PARA RESTALEBECER PARCIALMENTE A SENTENÇA DE PRIMIERO GRAU.**

**ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma, por unanimidade, conhecer do recurso especial e dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 10 de maio de 2022.

**Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO**  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1852807 - PR (2019/0368984-9)

**RELATOR** : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO  
**RECORRENTE** : CRISTIANO ZORZELA  
**ADVOGADOS** : ADOLFO FELDMANN DE SCHNAID - PR029491  
CARLOS EDUARDO PINCELLI - PR037989  
FELIPE RAFAEL FERREIRA - PR054440  
**RECORRIDO** : SHEILA APARECIDA DA SILVA  
**ADVOGADOS** : CAROLINE ZANETTI PAIVA - PR049373  
JORGE DIAS PAIVA - PR038018

### EMENTA

*RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DE FAMÍLIA. EXTINÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL. PARTILHA DO IMÓVEL COMUM. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO CUMULADA COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. PEDIDOS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BEM COMUM E DE PAGAMENTO DE ALUGUÉIS.*

*1. **Controvérsia:** Polêmica em torno do direito de alienação judicial do imóvel adquirido, em comunhão, vindicado por parte do ex-companheiro e a possibilidade de cobrança de aluguéis pelo uso exclusivo de imóvel.*

*2. **Possibilidade de alienação judicial do imóvel:** Improcedência do argumento de que a venda acarretará prejuízo à ex-companheira, considerando que ela detém a titularidade de apenas 50% dos direitos aquisitivos do imóvel. Ex-companheira na posse do imóvel há mais de quatro anos, período em que se manteve anunciado para venda. Correto o deferimento do pedido de alienação judicial do imóvel, pois a utilização exclusiva do bem por parte da requerida impossibilita o autor de dispor do bem. Constitui, finalmente, direito potestativo do condômino de bem imóvel indivisível promover a extinção do condomínio mediante alienação judicial da coisa.*

*3. **Pedido de pagamento de aluguéis:** No momento da dissolução da união*

*estável, conforme asseverado pelo próprio recorrente, restou convencionado que recorrida permaneceria residindo no imóvel, sem a necessidade de pagar alugueres, até a efetiva venda do bem. Nesse contexto, apesar de julgados em sentido contrário do STJ, deve ser mantido o posicionamento do acórdão recorrido quanto à desnecessidade de pagamento de alugueres na proporção de sua cota parte.*

**4. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO PARA RESTALEBECER PARCIALMENTE A SENTENÇA DE PRIMIERO GRAU.**

**RELATÓRIO**

Trata-se de recurso especial interposto por CRISTIANO ZORZELA com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição da República contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná conforme a seguinte ementa (fls. 416/417):

*APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C/C ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BEM COMUM. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. RECURSO DA RÉ. BEM DE FAMÍLIA UTILIZADO COMO MORADIA PELA EX-MULHER E FILHAS DO CASAL, SENDO UMA DELAS AINDA MENOR DE IDADE. CIRCUNSTÂNCIA QUE TORNA IMPERIOSO POSTERGAR A DIVISÃO E ALIENAÇÃO DOS DIREITOS SOBRE O BEM. APLICAÇÃO ANALÓGICA DO DIREITO REAL DE HABITAÇÃO, A FIM DE PRESERVAR O DIREITO À MORADIA DA FAMÍLIA. AFASTAMENTO TAMBÉM DO ARBITRAMENTO DOS ALUGUERES. SENTENÇA REFORMADA COM A INVERSÃO DO ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA E ADEQUAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS.*

*1. "Ainda que a partilha dos bens seja a consequência lógica do fim do casamento, se a venda do único bem, que é o imóvel que serve de residência à família, não permite a aquisição de dois outros, impositivo postergar a divisão e com isso a alienação do bem onde reside um dos cônjuges, principalmente se está ele com a guarda dos filhos. Para permitir que o cônjuge permaneça na residência comum cabe invocar o direito constitucional à moradia (CF 6º), odireito real de uso e até o direito real de habitação (CC 1.412, 1.412 e 1.831). Apesar de o último ser instituto afeito ao direito sucessório e a favor do cônjuge, pode ser analogicamente aplicado*

*em situações excepcionais a favor dos filhos menores”(DIAS, Maria Berenice. Manual de Direito das Famílias.10 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015, p. 341).*

*2. "A permanência da ex-cônjuge virago com filho comum, no imóvel da família, sem o pagamento de aluguel na proporção do quinhão daquele que se retirou do lar, configura prestação alimentícia in natura, estando ainda albergada pelo direito real de habitação em observância ao direito constitucional à moradia, mormente quando aquela não reunir condições de proporcionar à prole outro lugar para residência. Em observância ao princípio da solidariedade familiar, não se revela justa a cobrança de alugueres da ex-cônjuge que permaneceu no imóvel comum com o filho, considerado ainda, no caso em apreço, a ausência de qualquer previsão neste sentido no acordo, por ocasião do divórcio, que fora entabulado entre as partes”(TJPR -12ª C. Cível –AC nº 1.050.412-6 -Rel. Des.ª Ivanise Maria Tratz Martins -Unânime -J. 25.09.2013).*

*3. Recurso conhecido e provido.*

Cuida-se na origem de ação de extinção de condomínio cumulada com pedido de indenização ajuizada por CRISTIANO ZORZELA em desfavor de SHEILA APARECIDA DA SILVA objetivando a alienação do imóvel que possui em condomínio com a requerida, bem como recebimento de aluguéis pelo uso exclusivo do bem.

O juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na exordial para: i) declarar a extinção da cotitularidade sobre os direitos que as partes possuem sobre o imóvel descrito na inicial; ii) determinar a alienação judicial dos direitos pelo valor da avaliação a ser realizada em liquidação de sentença por arbitramento, devendo o produto da venda dos direitos ser dividido na proporção de 50% para o autor e 50% para a requerida; iii) condenar a demandada ao pagamento de aluguéis referentes à fração do imóvel pertencente ao autor, a partir da citação até a efetiva alienação judicial, cujo valor será apurado em liquidação de sentença por arbitramento, devidamente corrigidos e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, ambos a partir dos respectivos vencimentos.

Irresignada, a demandada interpôs recurso de apelação.

O Tribunal de Justiça de origem deu provimento ao recurso para julgar improcedentes os pedidos do autor de alienação judicial do imóvel e arbitramento de aluguel conforme a ementa acima transcrita.

Opostos embargos de declaração, esses restaram rejeitados nos seguintes termos (fl. 464):

*EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. INSURGÊNCIA EM FACE DO ACÓRDÃO QUE DEU PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO INTERPOSTO PELA EMBARGADA. OMISSÃO E OBSCURIDADE. INOCORRÊNCIA. MERO DESCONTENTAMENTO COM O ACÓRDÃO EMBARGADO. MENÇÃO EXPRESSA ACERCA DAS NORMAS INVOCADAS PELO EMBARGANTE. DESNECESSIDADE. PREQUESTIONAMENTO FICTO NA FORMA DO ARTIGO 1.025 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.*

*1. "Os embargos prestam-se a esclarecer, se existentes, dúvidas, omissões ou contradições no julgado. Não para que se adegue a decisão ao entendimento do embargante". (STJ, EDcl AgRg REsp nº 10270 -DF, rel. Min. Pedro Aciole, DJU 23.09.1991, p. 13067).*

*2. Não houve qualquer omissão acerca das normas invocadas pelo embargante a justificar o acolhimento dos embargos de declaração para fins de prequestionamento. Ao par disso tudo, o artigo 1.025 do Código de Processo Civil positivou a teoria do prequestionamento ficto adotada historicamente pelo E. STF. Em razão do aludido dispositivo legal, basta a oposição dos embargos declaratórios para que se tenha por prequestionada a matéria, evidentemente, nos recursos regidos pela Lei 13.105/2015 (STJ, 2ª Turma, REsp. n. 1.678.820/MG, Rel.: Min. Herman Benjamin, in DJe de 09/10/2017).*

*3. Embargos conhecidos e rejeitados.*

Em suas razões de recurso especial, o recorrente alegou violação aos arts. 1.319, 1.320 e 1.322, todos do Código Civil, bem como aos arts. 725, 730, 879 e 880, do Código de Processo Civil, ao argumento de ser indevida a postergação da resolução do condomínio existente entre as partes, por meio de alienação judicial, uma vez que a extinção do condomínio corresponde a direito potestativo do

comunheiro. Aduziu que o coproprietário que ocupa o imóvel integral e exclusivamente, deve pagar aluguel aos demais condôminos, na proporção de sua cota. Acenou pela ocorrência de dissídio jurisprudencial. Requereu, por fim, o provimento do recurso especial.

Houve apresentação de contrarrazões.

É o relatório.

## **VOTO**

Eminentes Colegas, as matérias postas nos presentes autos cingem-se a respeito de um aparente conflito entre o direito de alienação do imóvel adquirido, em comunhão, vindicado por parte do ex-companheiro e o direito real de habitação da ex-companheira e das filhas do casal, bem como acerca da possibilidade de cobrança de aluguéis.

A relação mantida pelo casal é bastante curiosa, pois foram casados pelo regime da separação de bens entre 1992 e 2007, quando se divorciaram. Meses depois, o casal voltou a conviver em união estável, formalizada em 2009.

Em 26 de junho de 2008, adquiriram um terreno no Município de Londrina, com área de 366,27m<sup>2</sup>, onde construíram uma casa com 241,25m<sup>2</sup>. Celebraram contrato de financiamento com a Caixa Econômica Federal para colaborar com a aquisição do imóvel, com garantia de alienação fiduciária.

Em setembro de 2012, o casal novamente se separou, permanecendo a requerida na posse do imóvel, nele residindo com as duas filhas. Atribuiu-se à recorrida o pagamento das prestações do financiamento do imóvel, sendo dispensada do pagamento de contraprestação ao recorrente.

Passo ao exame das matérias:

## **1. Da alienação judicial:**

O Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, ao julgar o recurso de apelação da demandada, reconheceu o direito constitucional à moradia e afastou a possibilidade de alienação dos direitos relativos ao imóvel, sob os seguintes fundamentos (fls. 419/420):

(...)

*No caso em comento restou acordado quando da dissolução da união estável que a apelante e as filhas comuns do casal, uma delas ainda menor de idade (eDoc.1.6), permaneceriam morando no imóvel.*

*Por isso, imperioso que se postergue a alienação deste imóvel, de modo a preservar os interesses sociais advindos do direito de família, notadamente o direito constitucional à moradia.*

(...)

*Em outras palavras, não se revela legítimo o pedido do apelado de alienação de bem imóvel comum às partes quando o bem serve de residência para a sua família. Mesmo porque o dano causado pela eventual alienação do bem nesse momento pode ser bem superior ao benefício obtido pelo apelado quando da alienação deste bem imóvel.*

*Portanto, razoável que se proteja aqui o interesse familiar e preserve a função social da propriedade.(g.n.)*

Em sede de embargos de declaração, o Tribunal de Justiça aduziu o seguinte quanto à impossibilidade de venda dos direitos aquisitivos do imóvel (fl. 467):

(...)

*O órgão colegiado acolheu por unanimidade a pretensão recursal de afastamento da ordem de alienação judicial do bem, na medida em que a embargada e as duas filhas comuns do casal, uma delas ainda menor de idade, residem no imóvel.*

*Independentemente da forma de alienação, os danos, principalmente à filha menor, são inerentes à extinção do condomínio, já que na espécie as partes possuem um único bem imóvel comum, cujo produto da venda seria dividido na proporção de 50% para cada um, percentual este insuficiente para aquisição de uma nova moradia de padrão semelhante.*

*Em momento algum foi reconhecido direito de habilitação perpétua em favor da embargada, mas tão somente postergada a alienação do imóvel, a fim de*



*preservar "os interesses sociais advindos do direito de família, notadamente o direito constitucional à moradia.(g.n.)*

Por sua vez, em suas razões de recurso especial, o recorrente destacou a possibilidade de venda dos direitos aquisitivos relativos ao imóvel. Asseverou que a própria ex-companheira assentiu na venda dos direitos relativos ao imóvel, destacando a sua manifestação em sede de apelação. Asseverou que a divisão da coisa comum, e a conseqüente extinção da relação comunheira, corresponde a direito potestativo do condômino conforme estabelece o art. 1.320, do Código Civil. Destacou que, na hipótese de bem indivisível, o art. 1.322 do Código Civil, traça as hipóteses para a solução do condomínio. Apontou que o direito de propriedade confere ao seu titular os poderes de uso, gozo e disposição consoante dispõe o art. 1.228 do Código Civil. Por fim, colacionou julgado do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que a extinção do condomínio corresponde a direito potestativo do comunheiro.

Da leitura do acórdão recorrido, verifica-se que no entendimento do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, há a prevalência dos interesses sociais advindos do direito de família, notadamente o direito constitucional à moradia, em relação ao direito de extinção do condomínio suscitado pelo demandante.

O Tribunal de Justiça asseverou, em primeiro lugar, pela existência do acordo entabulado entre as partes, quando da dissolução da união estável, de que a ex-companheira e as filhas comuns do casal, uma delas ainda menor de idade, permaneceriam morando no imóvel. Por segundo, destacou que o dano causado pela eventual alienação do bem, no presente momento, pode ser bem superior ao benefício obtido pelo apelado quando da alienação do bem imóvel. Por fim, em sede de embargos de declaração, esclareceu que as partes possuem um único bem imóvel comum, cujo produto da venda seria dividido na proporção de 50% para cada um, percentual este insuficiente para aquisição de uma nova moradia de padrão semelhante.

Merece reforma, neste ponto, o acórdão recorrido, pois a extinção do condomínio não acarreta prejuízo ao direito de moradia da ex-companheira

recorrida e tampouco às filhas do casal.

Prefacialmente, no que tange ao argumento de que a alienação ensejará em prejuízo à parte recorrida à medida que fará com que aquela não consiga adquirir bem de igual padrão, tal fundamento não merece prosperar.

Com efeito, considerando que a ex-companheira detém a titularidade de apenas 50% dos direitos aquisitivo do imóvel, é consequência lógica que, após a alienação - seja judicial ou extrajudicial - não conseguirá adquirir um bem no mesmo padrão apenas com os recursos oriundos da venda do imóvel.

Constitui fato notório que, nos processos de separação ou divórcio, há uma natural perda do padrão de vida para todos os membros da família, procurando-se apenas estabelecer paliativos para equalizar essas perdas.

Por segundo, o fato de a recorrida residir no imóvel com as filhas do casal, por si só, não é causa suficiente para afastar o direito do recorrente à extinção do condomínio.

Há entendimento no âmbito do Superior Tribunal de Justiça no sentido de constituir direito potestativo do condômino, de bem imóvel indivisível, promover a extinção do condomínio mediante alienação judicial da coisa.

A propósito:

*DIREITO PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. BEM PÚBLICO. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. FRAÇÃO PERTENCENTE A MUNICÍPIO. POSSIBILIDADE. PRÉVIA AUTORIZAÇÃO LEGISLATIVA. PRESCINDIBILIDADE.*

*1. É direito potestativo do condômino de bem imóvel indivisível promover a extinção do condomínio mediante alienação judicial da coisa (CC/16, art. 632; CC/2002, art. 1322; CPC, art. 1.117, II). Tal direito não fica comprometido com a aquisição, por arrecadação de herança jacente, de parte ideal do imóvel por pessoa jurídica de direito público.*

*2. Os bens públicos dominicais podem ser alienados "nos casos e na forma*

*que a lei prescrever" (CC de 1916, art. 66, III e 67; CC de 2002, art. 101). Mesmo sendo pessoa jurídica de direito público a proprietária de fração ideal do bem imóvel indivisível, é legítima a sua alienação pela forma da extinção de condomínio, por provocação de outro condômino. Nesse caso, a autorização legislativa para a alienação da fração ideal pertencente ao domínio público é dispensável, porque inerente ao regime da propriedade condominial.*

**3. Recurso especial a que se nega provimento. (REsp 655.787/MG, Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, PRIMEIRA TURMA, julgado em 09/08/2005, DJ 05/09/2005)**

Com efeito, o Código Civil, em seu artigo 1.320, estabelece que será lícito ao condômino, a qualquer tempo, exigir a divisão da coisa comum, sendo a respectiva ação de divisão, imprescritível, sendo o seguinte o enunciado normativo:

*Art. 1.320. 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.*

Acrescente-se a isso que consta dos autos que o bem está na posse da ex-companheira há mais de quatro anos, tendo o imóvel, ao longo desse período, permanecido anunciado à venda.

No entanto, em razão de circunstâncias não esclarecidas no processo, não foi concretizada qualquer transação.

Dessa forma, em razão do tempo decorrido, não se mostra razoável indeferir o pedido de alienação judicial do imóvel, tendo em vista que a utilização exclusiva do bem por parte da requerida impossibilita o autor de dispor do bem.

Por último, ao impor condição não anteriormente ajustada pelas partes para a alienação do bem, o Tribunal de Justiça ceifou do recorrente um dos atributos que são inerentes ao direito de propriedade, privando-o do direito de dispor do bem que lhe pertence.

Dessa forma, correto o posicionamento do juízo de primeiro grau no sentido

de que, "*embora não se trate de copropriedade, eis que as partes não são proprietárias do imóvel, mas sim meras possuidoras indiretas e depositárias do bem objeto de alienação fiduciária, revela-se possível a extinção da cotitularidade dos direitos que elas possuem sobre o bem, com a alienação em hasta pública dos direitos e não do imóvel propriamente dito.*"

## **2. Dos aluguéis:**

O Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, ao julgar o recurso de apelação da demandada, aplicando, por analogia, o direito real de habitação, afastou a condenação ao pagamento de alugueres sob os seguintes fundamentos (fl. 420):

(...)

*A aplicação analógica do direito real de habitação afasta também na espécie o arbitramento dos alugueres, principalmente considerando que as partes pactuaram quando da dissolução da união estável que a apelante permaneceria residindo com as filhas no imóvel sem qualquer contraprestação em favor do ex-cônjuge, fato este reconhecido pelo próprio apelado na petição inicial (eDoc.1.1).*

*De toda a sorte, independentemente dos alimentos eventualmente devidos pelo apelado em favor das filhas, certo é que a moradia também é um elemento do dever alimentar, configurando, desta forma, prestação alimentícia in natura. (...)*

*Forte em tais argumentos, voto no sentido de conhecer e dar provimento ao recurso para julgar improcedente os pedidos do autor de alienação judicial do imóvel e arbitramento de aluguel.(g.n.)*

Em suas razões, o recorrente destacou que o coproprietário que ocupa o imóvel, de forma integral e exclusiva, deve pagar aluguel aos demais condôminos, na proporção de sua cota.

Todavia, no que diz respeito aos aluguéis, o posicionamento do Tribunal de Justiça não merece reparos.

Prefacialmente, não se desconhece que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça orienta-se no sentido de que, enquanto não dividido o imóvel, a

propriedade do casal sobre o bem remanesce, sob as regras que regem o instituto do condomínio, notadamente aquela que estabelece que cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa, nos termos do art. 1.319 do CC/02.

Assim, se apenas um dos condôminos reside no imóvel, abre-se a via da indenização, mediante o pagamento de alugueres, àquele que se encontra privado da fruição da coisa.

A propósito:

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIVÓRCIO. PARTILHA. CONDOMÍNIO. USUFRUTO. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL PELO USO EXCLUSIVO DO BEM COMUM. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 282 E 356 DO STF. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*

*1. Fica inviabilizado o conhecimento de temas trazidos na petição de recurso especial, mas não debatidos e decididos nas instâncias ordinárias, tampouco suscitados em embargos de declaração, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Aplicação, por analogia, das Súmulas 282 e 356 do STF.*

*2. Conforme entendimento desta Corte Superior, na hipótese em que apenas um dos cônjuges detém com exclusividade a posse do imóvel comum do casal, haverá pagamento, a título de aluguel, ao outro cônjuge que não está na posse do bem. Precedentes.*

*3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 1545526/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 10/08/2020, DJe 26/08/2020)*

Entretanto, na hipótese dos autos, conforme asseverado pelo próprio recorrente, no momento da dissolução da união estável havida entre as partes, restou convencionado que recorrida permaneceria residindo no imóvel, sem a necessidade de pagar alugueres, até a efetiva venda do bem.

Dessa forma, não há como alterar o posicionamento do Tribunal de Justiça quanto à desnecessidade de pagamento por parte da ex-companheira de alugueres na proporção de sua cota parte.

**Ante o exposto, voto no sentido de conhecer e dar parcial provimento ao**

**recurso especial para restabelecer parcialmente a sentença de primeiro apenas para autorizar a venda judicial do imóvel.**

Por fim, redistribuo os ônus sucumbenciais fixados na origem em 50% (cinquenta por cento) para cada uma das partes, observada a gratuidade judicial concedida à demandada.

É o voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2019/0368984-9

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.852.807 / PR

Números Origem: 0005076-69.2016.8.16.0148 00050766920168160148 50766920168160148

PAUTA: 10/05/2022

JULGADO: 10/05/2022

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ONOFRE DE FARIA MARTINS

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : CRISTIANO ZORZELA  
ADVOGADOS : ADOLFO FELDMANN DE SCHNAID - PR029491  
CARLOS EDUARDO PINCELLI - PR037989  
FELIPE RAFAEL FERREIRA - PR054440  
RECORRIDO : SHEILA APARECIDA DA SILVA  
ADVOGADOS : CAROLINE ZANETTI PAIVA - PR049373  
JORGE DIAS PAIVA - PR038018

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, conheceu do recurso especial e deu-lhe parcial provimento, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.