SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2230366 - MG (2025/0157386-7)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	MARCO ANTONIO SIMOES
ADVOGADO	:	DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
RECORRIDO	:	LUCIANA RAMOS COSTA
ADVOGADOS	:	OSVALDO NUNES DE OLIVEIRA - MG057299
		CRISTIANA CALDEIRA BRANT OLIVEIRA DUARTE - MG137592

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BEM INDIVISÍVEL. ART. 1.320 DO CÓDIGO CIVIL. DIREITO POTESTATIVO DO CONDÔMINO. FIXAÇÃO DE ALUGUEL POR USO EXCLUSIVO DO IMÓVEL. OCUPAÇÃO CONSENTIDA ATÉ A SENTENÇA. IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA RETROATIVA. PAGAMENTO DE CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA A PARTIR DA DISSOLUÇÃO DO CONDOMÍNIO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. ART. 1.320 DO CÓDIGO CIVIL. COISA JULGADA. INOCORRÊNCIA.

1. O art. 1.320 do Código Civil confere a qualquer condômino o direito de exigir a divisão da coisa comum ou, sendo indivisível, a alienação judicial do bem, não se admitindo a manutenção forçada do estado condominial. A sentença de divórcio que homologa acordo sobre a permanência de um dos ex-cônjuges no imóvel comum não faz coisa julgada material quanto à manutenção indefinida do condomínio, pois versa sobre posse e uso provisório do bem, sem dispor sobre a sua alienação ou dissolução.

2. Ajustado no divórcio que um dos ex-cônjuges permaneceria no imóvel comum, sem estipulação de prazo ou contraprestação, é incabível a cobrança retroativa de alugueis, por inexistir posse injusta até a revogação do consentimento.

3. A partir da sentença que extingue o condomínio e encerra a autorização de uso gratuito, o ocupante exclusivo passa a dever contraprestação proporcional à quota do coproprietário, sob pena de enriquecimento sem causa.

4. Recurso especial a que se dá parcial provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 17 de dezembro de 2025.

Documento eletrônico VDA53226401 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 17/12/2025 15:47:39
Publicação no DJEN/CNJ de 19/12/2025. Código de Controle do Documento: 2cb3f7f4-98f8-4ae4-b8a5-36d82a1b2a2a

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora

Documento eletrônico VDA53226401 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 17/12/2025 15:47:39
Publicação no DJEN/CNJ de 19/12/2025. Código de Controle do Documento: 2cb3f7f4-98f8-4ae4-b8a5-36d82a1b2a2a

RECURSO ESPECIAL Nº 2230366 - MG (2025/0157386-7)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	MARCO ANTONIO SIMOES
ADVOGADO	:	DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
RECORRIDO	:	LUCIANA RAMOS COSTA
ADVOGADOS	:	OSVALDO NUNES DE OLIVEIRA - MG057299
		CRISTIANA CALDEIRA BRANT OLIVEIRA DUARTE - MG137592

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BEM INDIVISÍVEL. ART. 1.320 DO CÓDIGO CIVIL. DIREITO POTESTATIVO DO CONDÔMINO. FIXAÇÃO DE ALUGUEL POR USO EXCLUSIVO DO IMÓVEL. OCUPAÇÃO CONSENTIDA ATÉ A SENTENÇA. IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA RETROATIVA. PAGAMENTO DE CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA A PARTIR DA DISSOLUÇÃO DO CONDOMÍNIO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. ART. 1.320 DO CÓDIGO CIVIL. COISA JULGADA. INOCORRÊNCIA.

1. O art. 1.320 do Código Civil confere a qualquer condômino o direito de exigir a divisão da coisa comum ou, sendo indivisível, a alienação judicial do bem, não se admitindo a manutenção forçada do estado condominial. A sentença de divórcio que homologa acordo sobre a permanência de um dos ex-cônjuges no imóvel comum não faz coisa julgada material quanto à manutenção indefinida do condomínio, pois versa sobre posse e uso provisório do bem, sem dispor sobre a sua alienação ou dissolução.
2. Ajustado no divórcio que um dos ex-cônjuges permaneceria no imóvel comum, sem estipulação de prazo ou contraprestação, é incabível a cobrança retroativa de alugueis, por inexistir posse injusta até a revogação do consentimento.
3. A partir da sentença que extingue o condomínio e encerra a autorização de uso gratuito, o ocupante exclusivo passa a dever contraprestação proporcional à quota do coproprietário, sob pena de enriquecimento sem causa.
4. Recurso especial a que se dá parcial provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto, com base na alínea “a” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, por Marco Antônio Simões contra acórdão assim ementado (fl. 483):

> EMENTA: APELAÇÃO - EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO - PARTILHA DE BEM IMÓVEL - AÇÃO DE DIVÓRCIO - ACORDO - COISA JULGADA.
> De conformidade com os artigos 1.322 e seguintes do Código Civil, é possível a extinção de condomínio por vontade de um dos condôminos, com a consequente alienação judicial do imóvel, se o bem for indivisível e os condôminos não

Documento eletrônico VDA52927951 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 08/12/2025 11:55:30
Código de Controle do Documento: ff341c8f-6af1-4efb-a0dd-e69df6b83e60

concordarem em adjudicá-lo a um só, indenizando os outros. A lei processual, ao instituir a coisa julgada, impediu a discussão de matéria que já foi objeto de pronunciamento judicial, imposição que deve servir às partes e ao juiz.

Os embargos de declaração opostos pelo recorrente foram rejeitados (fls. 514 a 517).

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega, em síntese, que o acórdão recorrido violou o art. 15 da Lei 5.478/1968; o art. 28 da Lei 6.515/1977; os arts. 1.225, IV, 1.227, 1.319, 1.320, 1.322, 1.326 e 1.699 do Código Civil (fls. 539-543).

Sustenta que a autorização de permanência no imóvel dada à ex-esposa, com o filho do casal, tem natureza alimentar, sendo passível de revisão, em oposição à conclusão de coisa julgada material que impediria a extinção do condomínio. Fundamenta essa tese nos arts. 15 da Lei 5.478/1968 e 28 da Lei 6.515/1977, afirmando que o título formado no divórcio consensual, na parte alimentar, pode ser alterado diante de mudanças supervenientes (fls. 539-541).

Defende que não houve instituição de usufruto vitalício em favor da recorrida, pois não foram observadas as formalidades legais exigidas para a constituição de direito real, apontando a inadequação de conferir posse gratuita por tempo indeterminado sem o atendimento dos arts. 1.225, IV, e 1.227 do Código Civil (fls. 541-542).

Alega alteração fática substancial pelo decurso de mais de 13 (treze) anos desde a sentença homologatória e pela maioridade do filho, em 20/6/2024, o que autoriza revisão da prestação, nos termos do art. 1.699 do Código Civil, viabilizando a dissolução do condomínio prevista nos arts. 1.320 e 1.322 do Código Civil (fls. 542-543).

Postula, ainda, que, decretada a extinção do condomínio, é devida indenização pela fruição exclusiva do bem pela recorrida, com arbitramento de aluguel até a desocupação, conforme arts. 1.319 e 1.326 do Código Civil e jurisprudência desta Corte Superior (fls. 543-545).

Contrarrazões às fls. 576-578, nas quais a parte recorrida alega que o acordo homologado no divórcio (doc. 107) garantiu sua permanência no imóvel com o filho, sem limitação temporal ou ônus, fazendo coisa julgada; sustenta que a presente ação não trata de revisão de alimentos, mas de extinção de condomínio; afirma que a maioridade do filho não elimina o direito a alimentos e que não houve alteração financeira das partes; aponta inadimplemento do recorrente em obrigações alimentares e informa adjudicação, nos autos da execução de alimentos 5043374-76.2017.8.13.0024, da cota pertencente ao recorrente ao filho, por decisão que adjudicou 50% do imóvel pelo valor de R$ 215.000,00 (fls. 577-578).

É o relatório.

VOTO

Documento eletrônico VDA52927951 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 08/12/2025 11:55:30
Código de Controle do Documento: ff341c8f-6af1-4efb-a0dd-e69df6b83e60

Originariamente, Marco Antônio Simões ajuizou ação de extinção de condomínio cumulada com cobrança de alugueis contra Luciana Ramos Costa, alegando que, embora partilhado o único imóvel do casal, em 2010/2011, a recorrida impede a venda e ocupa o bem com exclusividade, sem pagar qualquer quantia pelo uso, requerendo: justiça gratuita; extinção do condomínio, com alienação particular ou judicial; arbitramento de aluguel mensal de R$ 800,00; divisão igualitária do produto da venda; condenação da ré em honorários; e demais providências (fls. 391-395).

Na reconvenção, a ré sustentou que o autor não arcou com sua cota-parte do IPTU, das taxas condominiais e do fundo de reserva, pleiteando o ressarcimento de R$ 23.999,58.

A sentença reconheceu que o autor é coproprietário de metade do imóvel, conforme demonstram a matrícula e a sentença de divórcio, e que não há prova de usufruto vitalício em favor da ré.

Julgou parcialmente procedente o pedido inicial para extinguir o condomínio e autorizar a alienação do apartamento, fixando aluguel de R$ 800,00 a partir de 30 dias da prolação, condenando ambas as partes em custas e honorários de 10% sobre o valor da condenação, com exigibilidade suspensa pela gratuidade; O pedido de reconvenção foi julgado improcedente, pois a ré permaneceu na posse exclusiva do imóvel por anos, usufruindo integralmente do bem, o que afasta a razoabilidade da pretensão de reembolso (fls. 403-407).

O Tribunal de origem deu parcial provimento à apelação da ex-mulher para julgar improcedente o pedido inicial e manter a improcedência da reconvenção, ao fundamento de que o acordo homologado no divórcio assegurou à apelante o direito de residir no imóvel com o filho, sem limitação temporal nem ônus, o que, sob a proteção da coisa julgada, afasta a extinção do condomínio e a condenação ao pagamento de alugueis; registrou que a cobrança de IPTU e despesas extraordinárias deve observar a natureza de alimentos na via própria, mencionando ações executivas em curso (fls. 486-490).

A controvérsia cinge-se à possibilidade de a sentença de divórcio das partes produzir coisa julgada material quanto à extinção do condomínio sobre o bem imóvel comum.

A sentença de divórcio cuidou da partilha de bens, fixando a titularidade do patrimônio comum do casal. Nesse ponto, a decisão transitou em julgado e encontra-se amparada pela coisa julgada, reconhecendo-se a copropriedade do imóvel, pertencente a ambos os ex-cônjuges em partes ideais iguais.

Não há coisa julgada, todavia, quanto à permanência ou à extinção do condomínio sobre o imóvel partilhado. Mesmo que o acordo homologado ou a sentença de divórcio prevejam a permanência de um dos ex-cônjuges no bem comum, tal estipulação tem natureza meramente possessória e caráter precário, ainda que por

Documento eletrônico VDA52927951 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 08/12/2025 11:55:30
Código de Controle do Documento: ff341c8f-6af1-4efb-a0dd-e69df6b83e60

tempo indeterminado. Não se trata de renúncia definitiva ao direito de dissolver o condomínio, mas de autorização temporária de uso.

A ação de extinção de condomínio, com fundamento nos arts. 1.320 e 1.322 do Código Civil, constitui exercício regular do direito potestativo conferido a todo condômino, que pode exigir a divisão da coisa comum ou, sendo esta indivisível, a alienação judicial do bem e a partilha do produto da venda. Tal ação não rediscute a partilha já realizada, tampouco viola a coisa julgada, pois se baseia em causa de pedir e pedido distintos: o divórcio versa sobre o estado civil, a partilha e o uso provisório do bem, ao passo que a ação de extinção do condomínio objetiva a dissolução da comunhão e a conversão da copropriedade em valor econômico.

Trata-se de prerrogativa inerente à própria natureza do condomínio, que não impõe aos coproprietários a perpetuação forçada da comunhão. Assim, nada obsta que um dos ex-cônjuges, a qualquer tempo, requeira a extinção do condomínio e a alienação judicial do bem.

Quanto aos encargos de IPTU e taxas condominiais, regulares ou extraordinárias, tais obrigações foram devidamente definidas pelas instâncias ordinárias, não cabendo rediscuti-las em sede de recurso especial.

No que tange aos lucros cessantes e ao enriquecimento sem causa, correta a conclusão da sentença e do acórdão recorrido. Enquanto perdurar o consentimento do coproprietário para o uso exclusivo do imóvel pelo outro ex-cônjuge, não se configura posse injusta, razão pela qual é incabível a cobrança retroativa de aluguéis. A partir da revogação do consentimento - ou da sentença que extingue o condomínio -, contudo, o uso exclusivo do bem gera obrigação compensatória, a fim de evitar o enriquecimento sem causa.

Desse modo, a sentença de divórcio que atribui a um dos ex-cônjuges o uso do imóvel comum não faz coisa julgada material quanto à propriedade ou à permanência na posse, sendo possível a posterior propositura de ação de extinção de condomínio para promover a alienação do bem indivisível e fixar compensação financeira pelo uso exclusivo.

Por fim, alterar o decidido no acórdão impugnado, no tocante ao valor ou termo inicial do aluguel fixado em razão do uso exclusivo do imóvel, demandaria reexame de fatos e provas, providência vedada na via estreita do recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

A apuração de compensação de eventuais dívidas em execução de alimentos devem ocorrer em ação própria e no Juízo competente.

Em face do exposto, dou provimento parcial ao recurso especial para restabelecer a sentença de fls. 391 a 407, no que se refere a possibilidade de extinção do condomínio e determinar a alienação judicial do bem, respeitado o direito de preferência da recorrida.

Documento eletrônico VDA52927951 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 08/12/2025 11:55:30
Código de Controle do Documento: ff341c8f-6af1-4efb-a0dd-e69df6b83e60

É como voto.

Documento eletrônico VDA52927951 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 08/12/2025 11:55:30
Código de Controle do Documento: ff341c8f-6af1-4efb-a0dd-e69df6b83e60

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.230.366 / MG

Número Registro: 2025/0157386-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10000240556142005 51794328620178130024

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	MARCO ANTONIO SIMOES
ADVOGADO	:	DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
RECORRIDO	:	LUCIANA RAMOS COSTA
ADVOGADOS	:	OSVALDO NUNES DE OLIVEIRA - MG057299
		CRISTIANA CALDEIRA BRANT OLIVEIRA DUARTE - MG137592

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Documento eletrônico VDA53204661 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/12/2025 00:57:49
Código de Controle do Documento: 719f1834-cb48-4b3b-b795-4014e2d61d0e

Brasília, 16 de dezembro de 2025

Documento eletrônico VDA53204661 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/12/2025 00:57:49
Código de Controle do Documento: 719f1834-cb48-4b3b-b795-4014e2d61d0e