

EMBARGOS DE TERCEIRO

CONTRATO DE COMPRA E VENDA

Tribunal

STJ

**CONDÔMINO QUE OCUPA INTEGRALMENTE O IMÓVEL DE QUE É CO-PROPRIETÁRIO —
DEVER DE PAGAR AOS DEMAIS CONDÔMINOS****RESUMO**

- Esse aliás o entendimento claro que se pode depreender pela simples leitura dos artigos tidos como afrontados, dos teores seguintes: "Art. 623 - Na propriedade em comum, com propriedade, o condomínio, cada condômino ou consorte pode: I - Usar livremente da coisa conforme seu destino, e sobre ele exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão". "Art. 627 - Cada consorte responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa comum, e pelo dano que lhe causou". "Art. 638 - Os frutos da coisa comum, não havendo em contrário estipulação ou disposição de última vontade, serão partilhados na proporção dos quinhões". - Com efeito, não há como negar o direito dos co-proprietários em exigir o pagamento do aluguel ao condômino que utiliza do prédio comum com exclusividade. Tal pretensão dirige-se, portanto, contra aquele que se tem beneficiado da situação em detrimento dos demais donos do imóvel, sendo evidente sua legitimidade para figurar no pólo passivo da demanda de arbitramento de aluguel, por ele o único a usufruir do condomínio, não se podendo conceber que, diante desse quadro, os demais proprietários não sejam indenizados, o que caracterizar locupletação por parte daquele. - "In casu", a relação de direito material é que autoriza a fixação de aluguéis entre os co-proprietários, independente da existência de relação locatícia entre eles. - Assim, o acórdão atacado efetivamente inobservou a legislação examinada, ao desconsiderar que a ocupação do prédio comum em sua integridade por apenas um dos condôminos enseja o pagamento aos demais do valor correspondente a renda presumível que a locação proporcionaria, estando correto o ajuizamento da ação que visa a esse fim contra aquele que se encontra instalado no imóvel. Ac. de 25-03-1996 DJ de 10-06-1996 (Reg. nº 93.0032807-7) Arquivo do EMFOR, STJ/N 3.652 EMFOR 631

EMENTA: - A Lei 8.009/90 não se dirige ao usufruto. RESUMO DO ACÓRDÃO: - ... tenho que a Lei 8.009/90 não ampara mesmo o usufruto. Assim, não pelo argumento exposto no acórdão recorrido, mas porque admitir tal amparo seria fazer "tabula rasa" do art. 717, primeira parte, do Código Civil. Com efeito, nele diz a lei: "O usufruto só se pode transferir, por alienação, ao proprietário da coisa..." - O imenso CLOVIS espargia luzes: "... na inalienabilidade do usufruto a sua principal vantagem, porque, assim, melhor corresponde aos intuitos do instituidor... (omissis)..... Por outro lado, o usufruto é uma servidão pessoal, quer dizer, um direito vinculado à pessoa." - Quanto ao primeiro deles, ao contrário do entendimento sufragado pelo arresto, iterativa é a jurisprudência desta Corte no sentido de aplicação imediata da referida legislação, mesmo no caso de imóvel já penhorado. - A Lei nº 8.009/90 não se dirige ao usufruto. - Não vislumbro, portanto, nesse ponto, violação da lei federal. - O recurso também não logra viabilidade pelo dissídio jurisprudencial porquanto os julgados além de colacionados através de ementa, não guardam similitude ou identidade fática como o segundo fundamento do v. acórdão. - Isto posto, não conheço do presente recurso. Ac. de 31-08-1993 DJ de 19-04-1996 (Reg. nº 93/0013087-0) VENCIDO O MINISTRO DIAS TRINDADE Arquivo do EMFOR, STJ/N 3.653 EMENTÁRIO FORENSE. Junho, 2001. Ano LIII. Nº 631

EMENTA

Quem ocupa integralmente imóvel de que é co-proprietário, nele mantendo estabelecimento industrial de sua propriedade, deve pagar aluguel aos demais condôminos, tendo legitimidade para figurar no polo passivo de ação de arbitramento de aluguel. - Na propriedade em comum, cada condômino pode exercer os

direitos inerentes ao domínio e perceber os frutos produzidos pela coisa comum (CC, arts. 623, 627 e 638).