



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1007310-35.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - DIREITO CIVIL**
 Requerente: **Ronaldo Benedito Bellini**
 Requerido: **Regina Lucia Souza Dias**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

ROBERTO BENEDITO BELINI ajuizou a presente ação de extinção de condomínio c/c cobrança de alugueis em face de **REGINA LÚCIA SOUZA DIAS**, visando a extinção do condomínio do imóvel situado no Jardim Social Santa Angelina, lote 119, quadra 03, matrícula nº 83117. Alegou que ficou determinado nos autos da ação de reconhecimento e dissolução de sociedade de fato a propriedade comum do referido imóvel, na proporção de 50% a cada parte. Na ocasião ficou pactuado que o imóvel seria colocado à venda e que cada parte receberia sua quota. Que a requerida permaneceu ali residindo desde então, sem pagar nenhuma quantia a título de aluguel ao autor. Informou, ainda, que a requerida cria obstáculos para a venda do bem. Requereu a extinção do condomínio e a venda do imóvel, bem como o arbitramento de aluguel no valor de R\$400,00 mensais a partir da citação, referentes à sua quota parte.

Encartados à inicial vieram os documentos de fls. 06/10.

Deferidos os benefícios da Justiça Gratuita à fl. 41.

A requerida, devidamente citada (fl. 45), contestou o pedido às fls. 46/49. Alegou que na ocasião do reconhecimento e dissolução da sociedade de fato ficou acordado que a requerida permaneceria residindo com seu filho no imóvel até a efetiva venda do bem. Que o imóvel constitui uma casa simples que ocupa junto do filho, portador de esquizofrenia. Afirma que o autor reside na casa da mãe e se encontra muito bem acomodado, trabalha e perfaz salário de R\$2.000,00, sendo injusta a cobrança de aluguel pela ocupação do imóvel. Informou, ainda, que arca com todas as despesas referentes ao imóvel sozinha e que quando da realização do acordo na ação supra mencionada, ficou determinado que o autor pagaria à requerida o valor de R\$2.289,00, referente à moto de propriedade de ambos e que permaneceu em poder do autor, na venda da casa. Realizou proposta de compra da quota parte do autor de forma parcelada. Requereu a improcedência da ação. Juntou documentos às fls. 50/95.

Réplica às fls. 99/103. O requerente se manifestou pela não aceitação do acordo proposto.

Houve Audiência de Conciliação, restando infrutífera (fl. 117).

Manifestações finais às fls. 123/124 e 127/128.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

É o relatório.

Fundamento e decidido.

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91).

Trata-se de ação de extinção de condomínio c/c arbitramento de alugueis interposta pelo autor, que não mais deseja o condomínio existente, referente ao imóvel descrito na inicial, havendo decisão judicial atribuindo o quinhão de 50 % do bem a cada parte, conforme documento de fls. 8/10.

Nas palavras de Tartuce:

"Verifica-se a existência do condomínio quando mais de uma pessoa tem o exercício da propriedade sobre determinado bem. Serve como suporte didático o conceito de Limongi França, segundo o qual o condomínio é a espécie de propriedade em que dois ou mais sujeitos são titulares, em comum, de uma coisa indivisa (*pro indiviso*), atribuindo-se a cada condômino uma parte ou fração ideal da mesma coisa" (Tartuce, Flávio. Manual de Direito Civil: vol. único. 5 ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: MÉTODO, 2015, pg. 987)

Evidente a existência do condomínio mencionado pelo autor, sendo que já ficou convencionada a venda do imóvel quando da realização do reconhecimento e dissolução da sociedade de fato. A requerida, aliás, não contesta tal fato, se atendo a alegar as razões pelas quais a extinção e o arbitramento do aluguel não devem ocorrer. Indiscutível também o fato de a requerida residir e usufruir exclusivamente do imóvel.

Em que pesem as alegações da ré, é direito do requerente a pretendida extinção, conforme preceitua o art. 1320, "caput", do Código Civil. *In verbis*: "A todo o tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão".

Nesse sentido:

AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO DE BEM IMÓVEL CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUERES. Decisão que determinou a alienação do bem em hasta pública. Insurgência da requerida. Parcial acolhimento. Tratando-se de bem indivisível, cabe pleito de partilha a qualquer tempo, nos termos dos art. 1.320 e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

1.322 do Código Civil. Irrelevância do fato de a requerida residir no bem com a filha do ex-casal. O autor não pode ter limitado seu direito de propriedade. É direito do condômino 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, resguardando-se o direito de preferência. Precedentes. Pleito de percepção de alugueres. Descabimento. Sucumbência recíproca. Recurso parcialmente provido.(grifo meu) (TJSP. APL 00045182420118260430 SP 0004518-24.2011.8.26.0430. 7ª Câmara de Direito Privado. Relator Mary Grün. Julgado e publicado em 06/10/2015.)

Nos termos do art. 1322:

"Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, a de quinhão maior".

A venda da coisa comum é, portanto, medida que se impõe, após a devida avaliação do imóvel. O valor obtido, após a quitação dos tributos, taxas e tarifas eventualmente pendentes sobre o imóvel, deve ser repartido entre as partes na medida de cada quinhão.

Assim, é certo que o imóvel descrito na exordial não admite divisão cômoda. Por essa razão, nos termos do art. 730, do CPC, o pedido de extinção de condomínio deve ser julgado procedente, devendo o bem ser levado a hasta pública para alienação e posterior divisão entre as partes. Fica, entretanto, desde já, reservado o direito de preferência das partes quanto à venda do bem.

A ré alega haver realizado benfeitorias no imóvel, no entanto nada veio aos autos neste sentido, sendo o que basta.

Ressalto que, nos termos do título executivo judicial trazido aos autos às fls. 08/10, será descontado da quota parte do requerente o valor de metade da motocicleta que permaneceu em sua posse, o que não pode ser discutido, até porque, ao que veio, realmente tal valor é devido e ficou acordado, não sendo exigível outra ação judicial para resolver tal problema.

Por fim, diante do uso exclusivo do imóvel pela ré, de maneira manifestamente contrária à vontade do autor e ao acordado, fixo aluguel, que deverá ser pago desde a citação até o momento em que a ré permanecer habitando o local.

A requerida nada fala do valor apontado pelo requerente; assim, à falta de impugnação quanto ao valor proposto, este é tido como correto.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC, para determinar a extinção de condomínio do imóvel objeto desta ação, sito no Jardim Social Santa Angelina, lote 119, quadra 03, matrícula nº 83.117.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Após a realização de perícia para avaliação do imóvel determino a alienação judicial em hasta pública, na forma do disposto no artigo 730, do CPC, oportunidade em que as partes poderão exercer seu direito de preferência. O preço e as despesas existentes serão partilhados na proporção do domínio de cada condômino (50%). A alienação se dará pelo maior lance, ainda que inferior ao avaliado. Condeno a ré ao pagamento de alugueis no valor mensal de R\$400,00 ao autor, corrigido monetariamente pela tabela prática do TJSP desde cada vencimento e com incidência de juros de mora de 1% ao mês desde a citação.

Vencida, a ré arcará com as custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios, que fixo em 10 % do valor dado à causa, observada a gratuidade concedida.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 (quinze) dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões.

Após o prazo, com ou sem resposta, subam os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Com o trânsito em julgado, querendo, o autor deverá apresentar planilha atualizada de seu crédito e requerer, no prazo de 30 dias, o início da fase de cumprimento de sentença, nos moldes do art. 523 e 524 do NCPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

Apresentado o requerimento os autos irão para a fila - processo de conhecimento em fase de execução. Nada sendo requerido, encaminhem-se os autos ao arquivo, sem prejuízo de posterior desarquivamento, a pedido da parte. .

P.I.

São Carlos, 28 de junho de 2017.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**