



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: **1004497-98.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**
 Requerente: **Ana Alice Gullo e outros**
 Requerido: **Roberto Vagner Marques e outro**

Juiz de Direito: Dr. **Daniel Luiz Maia Santos**

Vistos.

Ana Alice Gullo, Dirce Aparecida Bellini Gullo, Walter Gullo Filho, Thiago Bellini Gullo e Rachel Maria Barreiro Gullo, em representação ao espólio de **Walter Gullo**, propuseram ação de extinção de condomínio com pedido de arbitramento de aluguel em face de **Roberto Vagner Marques e Maria Cecília Scansani Marques**. Em síntese, alegaram que a partir de sentença proferida nos autos da ação de adjudicação compulsória, os ora requeridos adjudicaram a parte ideal de 6/10 dos sete imóveis descritos na inicial, sendo os autores legítimos proprietários de 4/10 de cada imóvel. Relataram que os requeridos passaram a ocupar a totalidade dos imóveis indevidamente, cercaram-nos de maneira a unificá-los e passaram a construir benfeitorias e usufruir sozinhos dos bens desde o ano de 2010. Aduziram que desde o trânsito em julgado da mencionada sentença os autores tentam realizar acordo com os requeridos, porém, sem sucesso. Ressaltaram ainda que há débitos tributários sobre os imóveis (IPTU). Requereram a procedência do pedido para que seja decretada a extinção de condomínio, com consequente alienação dos bens judicialmente, além da condenação ao pagamento de aluguel pelos requeridos e da obrigação de regularizar os débitos de IPTU incidentes sobre os imóveis. Juntaram documentos.

Os requeridos foram citados e apresentaram contestação. Preliminarmente, pleitearam pelos benefícios da justiça gratuita e arguíram a inépcia da petição inicial, sob o argumento de que os imóveis não estão registrados em nome das partes. No mérito, afirmaram existir uma dívida de IPTU dos imóveis no importe de R\$ 125.981,90, cabendo


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

aos autores o pagamento de 4/10 de referido valor, o que totalizaria R\$ 50.392,76, que deverá ser deduzido do montante arrecadado com a venda judicial dos imóveis, ou do montante a ser pago pelos contestantes caso exerçam seu direito de preferência. Asseveraram pela necessidade de avaliação do imóvel, a fim de se apurar seu real valor. Pleitearam pela retenção das benfeitorias feitas sobre os imóveis e pela indenização cabível. Por fim, postularam pela decretação de improcedência do pedido. Juntaram documentos.

Os autores apresentaram réplica.

Infrutífera a conciliação, foi deferida a realização de prova pericial. O laudo foi apresentado e as partes se manifestaram. Encerrada a instrução, foram juntadas as alegações finais.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O pedido é procedente.

O art. 1.320, *caput*, do Código Civil é claro ao estatuir que a qualquer tempo será lícito ao condômino exigir a divisão do condomínio, *verbis: 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.*

Francisco Eduardo Loureiro bem apresenta os fundamentos da inserção desta regra no ordenamento jurídico brasileiro: *diziam os romanos que a comunhão é a mãe da discórdia. Não resta dúvida de que constitui fonte permanente de conflitos e tensão, daí ser considerada forma anormal de propriedade, de caráter transitório. Consequência disso é a regra do antigo aforismo romano: ninguém pode ser compelido a permanecer em condomínio contra a sua vontade. Enunciando a regra de modo inverso, a persistência do condomínio exige o assentimento unânime de todos os condôminos.* (Código Civil Comentado. Coord. Min. Cezar Peluso. 9 ed. Barueri: Manole, 2015, p. 1.248).

É incontroverso o condomínio mantido entre as partes em relação aos imóveis descritos na petição inicial. Embora não haja registro do título aquisitivo na matrícula do imóvel, constata-se que os autores são sucessores de Walter Gullo, já falecido.


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

A propriedade, para eles, decorre da transmissão imediata prevista no artigo 1.784, do Código Civil.

Os requeridos, a seu turno, são senhores de frações ideais nos sete lotes de terreno mencionados por força de ação de adjudicação compulsória já julgada, onde ficou reconhecido que eles possuem 6/10 sobre estes imóveis. Se ainda não promoveram o devido registro nas matrículas, trata-se de circunstância que não pode impedir a extinção deste estado de indivisibilidade, porque não se discute justamente a existência da copropriedade.

Neste sentido: *APELAÇÃO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E ALIENAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL. PARTILHA EXTRAJUDICIAL DEIXANDO CLARA A VONTADE DAS PARTES. FALTA DE REGISTRO QUE, NO CASO, NÃO DESCONFIGURA O CONDOMÍNIO. CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO VERIFICADO. 1. Ao tempo da sentença, estava em vigor o Código de Processo Civil de 1973, que facultava ao Magistrado o julgamento antecipado da lide, segundo o princípio do livre convencimento e da motivada apreciação da prova. Cerceamento de defesa não caracterizado. Inexistência de controvérsia de fato a ser sanada. 2. O acordo extrajudicial formalizado para sua dissolução da união estável e divisão proporcional dos bens demonstra a existência de condomínio sobre o imóvel em questão, bem como a vontade das partes de extingui-lo mediante sua alienação. Desnecessária a averbação na matrícula como condição de procedibilidade da ação de extinção de condomínio. [...] 4. Diante das reiteradas e infrutíferas tentativas da ré promover a venda do bem, o autor tinha interesse para demandar a superação do estado de indivisão, com amparo no art. 1.320 do Código Civil. 5. Recurso não provido. Sentença mantida. (TJSP; Apelação 0035252-45.2009.8.26.0068; Rel. Des. Carlos Alberto Garbi; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/11/2016).*

Ação de extinção de condomínio. Incidência do art. 252 do RITJSP. Acordo de separação homologado e matrícula do imóvel que indicam a copropriedade do bem. Falta de registro do formal de partilha que não impede a extinção do condomínio por meio de venda em hasta pública. Inexistência de dano aos condôminos ou a terceiros.


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

Litigantes que impossibilitaram a alienação do bem entre eles. Imperiosa a venda a terceiro, com o intuito de ser extinto o condomínio de coisa indivisível. Sentença mantida. Recurso improvido. (TJSP; Apelação 0007771-85.2009.8.26.0625; Rel. Des. **José Joaquim dos Santos**; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taubaté - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/07/2013).

A venda da coisa comum é, portanto, medida que se impõe, levando em conta a avaliação feita pelo laudo pericial (fls. 229/248), onde se apurou o valor de R\$ 700.775,00. O valor obtido, após a quitação dos tributos, taxas e tarifas eventualmente pendentes sobre cada imóvel, deverá ser repartido entre as partes na proporção de cada quinhão.

Os débitos de IPTU são de responsabilidade de todos os condôminos, respeitada a fração de cada um. Por isso, do produto obtido com a alienação serão subtraídos referidos débitos tributários respeitada novamente a proporção que cada qual possui no tocante ao todo, nos termos do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

Os imóveis deverão ser levados a leilão judicial para alienação e posterior divisão entre as partes de seu produto, nos termos do artigo 730, do Código de Processo Civil, ficando desde já, reservado o direito de preferência dos condôminos quanto à venda do bem.

A despeito de a falta de registro dos títulos que dão origem à propriedade nas matrículas dos imóveis não impedir o exercício desta ação, cumpre assinalar que, antes de realizar a efetiva alienação judicial, as partes deverão proceder à retificação das matrículas, para que passe a constar todas as transmissões havidas, ainda que referidos imóveis não tenham sido partilhados durante o processo de inventário do falecido.

Para tanto, se necessário, os interessados deverão levar o bem a sobrepartilha para que possam regularizar esta situação registral. Idêntica providência deverá ser adotada pelos requeridos em relação ao registro da carta de sentença já expedida nos autos da ação de adjudicação compulsória (fls. 39/51). Estas medidas são tomadas a fim de se respeitar o princípio da continuidade registrária, resguardando-se interesses de possíveis adquirentes.


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

Conquanto a jurisprudência já tenha reconhecido a possibilidade de alienação judicial do imóvel comum em casos de inexistência de regularidade formal da propriedade registrária, no caso dos autos tem-se uma particularidade que impede que assim se proceda.

Veja-se que os autores são proprietários por força de sucessão *causa mortis* ao passo que os requeridos adquiriram os bens por meio de negócios jurídicos *inter vivos*. Então, embora se possa afirmar que os autores são proprietários em razão da *saisine*, o mesmo não ocorre com os requeridos, que devem proceder à regularização das transações, até mesmo para que se facilite a alienação judicial, o que é interesse de todas as partes deste processo.

Os réus alegaram na contestação – de forma genérica, é verdade – a realização de benfeitorias nos imóveis. A despeito disso, o laudo pericial apurou a existência de construções nos terrenos e avaliou os valores respectivos. Sobre estas construções não há controvérsia a respeito da responsabilidade pelo custeio, pois os autores confirmam que os requeridos é que realizaram estas obras no local, embora aleguem que o tenham feito de má-fé.

Sublinhe-se a diferença entre benfeitorias e acessões. As primeiras constituem acréscimos realizados em bem já existente, destinados à conservação, melhoramento ou mero aformoseamento. As acessões, por seu turno, constituem obras novas que aderem a um bem já existente. Aqui, tem-se a criação de coisa nova e distinta que acede àquela que lhe dá origem, presumindo-se que é seu dono o proprietário do solo onde lançadas.

No caso em apreço, parece bem claro, então, que as construções levadas a efeito pelos requeridos têm o caráter de acessão e não de benfeitorias, porque os imóveis objeto da causa são lotes de terreno onde nada havia sido feito antes da construção do muro de arrimo, da parede de blocos e do aterro compactado mencionados pelo *expert* no laudo pericial.

O Código Civil, no capítulo que regula a aquisição da propriedade por acessões (artigos 1.254 a 1.259) teve o nítido propósito de privilegiar a boa-fé, seja do construtor em solo alheio, seja do dono do solo que se utiliza de materiais alheios. Os


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

requeridos são proprietários assim como os autores. Há entre eles um condomínio *pro indiviso* não se podendo presumir que tenham agido de má-fé ao realizar estas construções. A fim de evitar o enriquecimento sem causa, o valor apurado pelo perito deverá ser abatido da parte que caberá aos autores, a fim de se indenizar os custos já desembolsados pelos requeridos.

Em caso análogo, assim se decidiu: *ALIENAÇÃO JUDICIAL DE COISA COMUM - Possibilidade de extinção do condomínio sobre diversos imóveis indivisíveis, ainda antes da partilha do bem, ou da regularização formal da titularidade dominial sobre os prédios - Aquisição da propriedade por força da saisine, que constitui uma das exceções à regra no sentido de que a propriedade imobiliária se adquire pelo registro - Inexistência de óbices à alienação em hasta pública do imóvel cuja titularidade do domínio já é das partes, apenas não se encontrando devidamente regularizado - Registro do formal de partilha que pode ser feito a qualquer tempo, ciente eventuais arrematantes do óbice de natureza formal, a ser levado em conta no momento da licitação - Utilização exclusiva pelo réu de um dos imóveis em condomínio - Direito dos demais condôminos de pedir indenização pelo uso exclusivo da coisa - Notificação como termo inicial da indenização - Cabível indenização pelas acessões e benfeitorias úteis e necessárias realizadas exclusivamente pelo réu, pena de enriquecimento sem causa das autoras - Eventual crédito do réu a ser compensado no momento da arrematação, sem direito de retenção - Demais imóveis que se encontram locados, de tal forma que não se cogita de indenização por uso comum, mas tão somente de repasse da quota parte dos frutos - Alteração do critério de fixação dos honorários - Ação procedente em parte - Recurso provido em parte.* (TJSP; Apelação 1013266-39.2014.8.26.0554; Rel. Des. **Francisco Loureiro**; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/04/2016).

A posse exclusiva dos requeridos em relação aos imóveis é evidente. Por isso, é de rigor que arquem com o pagamento de alugueres em favor dos autores, os quais são condôminos e não usufruem dos imóveis, com a finalidade de se evitar enriquecimento sem causa, agora por parte daqueles que utilizam os imóveis de forma exclusiva e em seu próprio benefício.



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

Os alugueres são devidos, entretanto, a partir da data da citação. Neste sentido: *ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. IMÓVEL EM CONDOMÍNIO. Sentença de parcial procedência. Apelação da requerida. Não acolhimento. Percepção de alugueres. O outro condômino que não detém a posse exclusiva de bem comum faz jus ao recebimento de remuneração pela não fruição de sua parte ideal, devida desde a data da citação. Imputa-se o período anterior à liberalidade do condômino, que não reclamou pagamento no tempo oportuno. Sentença mantida. Recurso desprovido.* (TJSP. Apelação nº 0001620-10.2012.8.26.0428. Rel. **Mary Grün**; Comarca: Campinas; Órgão julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; j. 08/10/2015).

Na fase de cumprimento da sentença, será apurado o valor dos locativos, respeitando-se a forma de atualização e aplicação dos juros de mora incidentes sobre esta parcela do pedido.

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido, para:**

I - após a regularização da propriedade formal no respectivo registro, declarar a extinção do condomínio dos imóveis objeto das matrículas nº 47.081, 47.082, 47.083, 47.084, 47.085, 47.086 e 47.087, todas do Cartório de Registro de Imóveis local e, por conseguinte, determinar a venda dos bens em leilão judicial, tomando-se por parâmetro o valor apontado no laudo pericial (fl. 238); assegurar-se á aos condôminos, no curso do leilão a ser realizado, o direito de preferência a que fazem jus, por ser este o momento oportuno para tanto, na fase de execução (JTJ 129/272), abatendo-se ainda os débitos tributários sobre o produto da alienação na proporção de cada quinhão e assegurando-se aos requeridos o abatimento do valor das acessões já apurado;

II - condenar os requeridos a pagar aos autores, desde a data da citação e até a efetiva desocupação ou alienação dos imóveis em leilão, alugueres no valor a ser apurado na fase de cumprimento da sentença, o qual será reajustado anualmente pelo IGPM, com atualização monetária, sobre as parcelas vencidas, pelos índices da tabela prática do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, e juros de mora, de 1% (um por cento) ao mês, ambos a contar da data cada vencimento

Em consequência, **julgo extinto o processo, com resolução do mérito,**



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

com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Em razão da sucumbência, condeno os requeridos ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, quantia que está em consonância com as diretrizes do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 21 de setembro de 2018.

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