



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: **1010946-09.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Propriedade**
 Requerente: **Cleiton Tamasco**
 Requerido: **Kelly Cristina da Silva Pires**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: Dr. **MARCELO LUIZ SEIXAS CABRAL**

Vistos.

CLEITON TAMASCO propôs ação de alienação de coisa comum com pedido de arbitramento de aluguéis em face de **KELLY CRISTINA DA SILVA PIRES**. Preliminarmente, pleiteou pelo benefício da justiça gratuita, deferido (fl. 24). No mérito, alegou que viveu em união estável com a requerida, momento em que adquiriram o imóvel melhor descrito na inicial, localizado no loteamento Jardim Social Antenor Garcia, nesta cidade. Afirmou que há mais de cinco anos a requerida vive no imóvel em companhia de seu novo companheiro, sem pagar qualquer valor a título de aluguel. Declarou que nunca chegaram a um acordo sobre o valor de venda do imóvel. Requereu o arbitramento de aluguel em seu favor, abrangendo todo o período em que a requerida reside no local. Por derradeiro, pleiteou pela realização de avaliação no imóvel, para posterior alienação judicial do bem.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 04/15, e posteriormente de fls. 20/23.

Citada (fl. 28), a requerida apresentou contestação (fls. 29/33). Preliminarmente, pleiteou pelos benefícios da justiça gratuita. No mérito, declarou que durante a constância da união estável adquiriram, além do imóvel, um caminhão Imp/Kia K360, vendido pelo valor de R\$28.000,00, ficando o autor com a integralidade do valor, como forma de compensação com relação à parte que lhe cabia no imóvel. Informou que a compensação fora acordada de maneira verbal e que o próprio autor entendeu que a requerida deveria permanecer no imóvel, já que possuem uma filha. Requereu a total improcedência da ação. Juntou documentos às fls. 34/50.

Manifestação sobre a contestação às fls. 54/56.

Deferida a gratuidade judicial pleiteada pela requerida (fl. 58).

Realizada audiência de tentativa de conciliação (fls. 66/67), infrutífera.

A decisão de fl. 69 determinou a realização de perícia no imóvel objeto da ação,



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

vindo aos autos laudo pericial às fls. 103/122.

Manifestação da requerida acerca do laudo à fl. 127.

Alegações finais pela requerida às fls. 138/139.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Não havendo necessidade de maior produção probatória, visto que as provas produzidas já são suficientes à formação do juízo de convicção, julgo o feito no estado em que se encontra, nos termos do art. 354, do NCPC. Neste sentido o entendimento do E.STJ:

"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 alienação de coisa comum com pedido de arbitramento de aluguéis proposta pelo autor, visando a venda de imóvel comum, adquirido na constância da união estável que manteve com a requerida, pleiteando também o arbitramento de aluguel a ser pago pela ré, pelo uso exclusivo do bem, desde a citação.

É incontroverso que autor e requerida adquiriram, na constância da união estável, direitos sobre o imóvel descrito na inicial, conforme documentos de fls. 07/15. Extinta a união de fato entre as partes, de direito que cada co-proprietário possua a parte ideal de 50% para si.

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. r ampl. São Paulo: MÉTODO, 2015, pg. 987)

Evidente a existência de condomínio entre as partes. Indiscutível o fato de a requerida residir e usufruir exclusivamente do imóvel. A ré, aliás, se atém a alegar que a venda de um veículo, também adquirido na constância do relacionamento, teria servido para compensar a sua propriedade exclusiva quanto ao imóvel em discussão.

Quanto a isso, entretanto, nada veio aos autos capaz de demonstrar a veracidade de suas alegações, o que era sua obrigação. Ademais, difícil acreditar que a venda de um bem, supostamente pelo valor total de R\$28.000,00, serviria para compensar a propriedade de imóvel



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 valor de R\$105.000,00, conforme apurado em perícia.

Assim, em que pese as alegações da ré, é direito do requerente a pretendida extinção de condomínio com a consequente alienação judicial do bem, 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 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, que se deu nos autos às fls. 103/122. O valor obtido, após a quitação dos tributos, taxas e tarifas eventualmente pendentes, deve ser repartido entre as partes na medida de cada quinhão.

Assim, sendo certo que o imóvel descrito na exordial não admite divisão cômoda, de rigor a procedência da ação, nos termos do art. 730, do CPC. O bem deverá 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.

Por fim, diante do uso exclusivo do imóvel pela ré, fixo aluguel, que deverá ser



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

pago desde a citação até o momento em que a requerida permanecer habitando o local, no valor de R\$264,00, conforme apurado no laudo pericial realizado (fls.103/122), que aliás fica desde já homologado.

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, descrito na inicial. 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 direito de cada condômino (50%), considerando-se o valor apurado na perícia judicial de fls. 103/122. A alienação se dará pelo maior lance, ainda que inferior ao avaliado.

Condeno a ré ao pagamento de aluguel fixado no valor de R\$ 264,00 (50% do valor apurado pelo laudo pericial) mensais, com a correção anual fixada pelo IGP-M. Os valores são devidos desde a citação, devendo ser devidamente corrigidos monetariamente desde a data de cada vencimento pela tabela prática do TJSP, além dos juros de mora de 1% ao mês, também da citação.

O valor do IPTU será rateado entre as partes, na proporção de 50% para cada.

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, observando-se 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 juiz "a quo" (art. 1.010 NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contratada para que ofereça resposta no prazo de 15 dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para que ofereça contrarrazões. Após com ou sem resposta, encaminhem os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça.

Com o trânsito em julgado, nos termos do Comunicado CG nº 1789/2017, em caso de procedência e procedência parcial da ação, à serventia para lançar a movimentação "Cód. 60698 – Trânsito em Julgado às partes – Proc. em Andamento".

Aguarde-se por 30 dias eventual requerimento da fase de cumprimento de sentença, que deverá ser feito nos moldes dos artigos 523 e 524 do CPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.



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

Não havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, os autos de conhecimento seguirão ao arquivo provisório ("Cód. 61614 – Arquivado Provisoriamente"), sem prejuízo de seu desarquivamento a pedido da parte.

Havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, o processo de conhecimento será arquivado definitivamente ("Cód. 61615 – Arquivado Definitivamente"), tudo conforme Comunicado CG nº 1789/2017.

P.I.

São Carlos, 17 de agosto de 2018.

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