



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: **1000565-68.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Direito de Preferência**
 Requerente: **José Carlos Luiz**
 Requerido: **Antonia Barbosa da Silva**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIEL LUIZ MAIA SANTOS**

Vistos.

José Carlos Luiz ajuizou ação de extinção de condomínio contra **Antonia Barbosa da Silva** alegando, em síntese, ter convivido em união estável com a ré por aproximadamente 15 anos, entre 1983 e 1998. Na constância da união, adquiriram o imóvel objeto da matrícula nº 1.957 do CRI local, do qual foi reconhecido o direito do autor na proporção de 39,585%. Como não há acordo entre as partes, ajuizou a presente demanda, a fim de que referido imóvel seja avaliado e vendido em leilão, partilhando-se o produto entre as partes. Juntou documentos.

O autor ainda ajuizou ação de arbitramento de aluguel do mesmo imóvel contra a ré (processo nº 1001024-70.2018.8.26.0566), a qual está apensada a estes autos para julgamento conjunto.

A ré foi citada e contestou. Argumentou sobre a impossibilidade de arbitramento de aluguel em razão da posse exclusiva em referido imóvel, porque ela recuperou a posse de referido bem em 24/02/2014, após procedência de ação de reintegração por ela ajuizada contra o autor, cujo pedido foi acolhido ante o reconhecimento de abuso de direito por parte do autor, consistente no inadimplemento das despesas com o serviço de água e esgoto do município. Logo, da participação que cabe ao autor no imóvel, deve ser deduzido o valor pago pela ré durante o período em que ele ocupou o mesmo imóvel, sob pena de se premiar o ato ilícito. Além disso, alegou ter realizado benfeitorias no imóvel, sem qualquer ajuda do autor, de modo que ele não pode ser beneficiado pelos custos destes melhoramentos. Por isso, requereu o abatimento dos


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

valores exigidos, deduzindo-se o débito por ela assumido junto ao SAAE, além da suspensão da exigência de aluguel pelo mesmo período em que o autor ocupou o imóvel. Juntou documentos.

O autor apresentou réplica.

A mediação restou infrutífera.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O pedido comporta julgamento imediato, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois as alegações das partes e os documentos juntados bastam para o pronto desate do litígio.

A pretensão de extinção do condomínio deve ser acolhida. 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: *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 que o autor é proprietário de 39,585% do imóvel objeto da matrícula nº 1.957 do CRI local, situado nesta cidade, na Rua Francisco Stella, nº 160, Vila São José. Isto ficou decidido na ação de reconhecimento e dissolução de união estável onde as partes já litigaram (acórdão de fls. 07/12). Logo, não há dúvida sobre o estado de copropriedade a que está sujeito o imóvel.

A ré tem a posse deste bem desde 24/02/2014 por força da respeitável sentença proferida na ação de reintegração de posse por ela ajuizada contra o autor e 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

filhos (fls. 32/33 e 38/41). A perda da posse, por parte do autor, ocorreu devido ao abuso de direito em que ele incorreu, consistente no inadimplemento contumaz das despesas de água e esgoto incidentes sobre a coisa, o que culminou em débito de elevado valor junto ao serviço autônomo desta cidade.

A fim de evitar o perecimento da coisa, a respeitável sentença mencionada determinou a inversão da posse, agora em benefício da ré, ressalvando-se eventual direito do autor ainda em vias de discussão na ação de reconhecimento e dissolução de união estável, que agora conta com trânsito em julgado, onde restou estabelecida a partilha do bem imóvel entre as partes.

A proteção possessória conferida à ré não implica restrição ao direito do autor à percepção de alugueres em face da copropriedária que ocupa o imóvel de forma exclusiva. Sobre isso não se discute, até porque esta questão (posse) está protegida pela garantia constitucional da coisa julgada. Diversa – e ainda não submetida à apreciação jurisdicional – é a situação dos efeitos do reconhecimento da copropriedade do bem, entre eles, o direito daquele que não o ocupa em receber aluguel do condômino que exerce a posse exclusiva, caso da ré.

Nesta medida, como é incontroversa a ocupação exclusiva, deve a ré arcar com o pagamento de alugueres ao autor. Veja-se que este já foi sancionado com a perda da posse em razão do abuso de direito. No entanto, este fato não repercute juridicamente na copropriedade ora instalada e no consequente direito dele em ser remunerado pela condômina.

É certo, por outro lado, que a ré pagou (e possivelmente ainda vem pagando) débitos relativos ao período em que o autor ocupou o mesmo imóvel (até 24/02/2014). Dessa forma, na fase de cumprimento de sentença, quando da apuração do valor devido a título de aluguel, deverá ocorrer a compensação com o valor do débito atualizado já quitado pela ré, o que será comprovado por meio de documentos, elaborando-se o respectivo cálculo.

Esclareça-se, desde logo, que caso o valor das dívidas que a ré pagou seja superior ao devido ao autor a título de aluguel, o excedente deverá ser buscado pelo ajuizamento de ação própria, pois não houve dedução de pedido reconventional, de modo


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

que inexistirá título judicial a ela neste sentido.

O mesmo raciocínio se aplica às despesas que a ré teve com a realização de benfeitorias sobre o bem. Como ela alegou este fato na contestação, presume-se que houve acréscimo no valor do imóvel em virtude destes melhoramentos para os quais o autor não concorreu (em réplica nada foi afirmado neste sentido). A ré, para imputar a ele a proporção que lhe cabe de responsabilidade, poderá ajuizar ação própria para este fim, pois nesta demanda o bem será avaliado e levado a leilão tal como se encontrar à época da avaliação na fase de cumprimento de sentença.

Sublinhe-se que os alugueres são devidos 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).

Então, para que fique claro: (i) o condomínio será extinto e o imóvel será levado a leilão; (ii) na fase de cumprimento de sentença, será realizada perícia, a fim de se avaliar qual o valor do imóvel, bem como para se indicar qual o valor devido ao autor a título de aluguel, considerando sua fração ideal de 39,585%; (iii) os alugueres serão devidos a partir da citação da ré, até a efetiva desocupação; (iv) do valor devido a título de alugueres serão abatidas as dívidas pagas pela ré em relação às despesas junto ao SAAE do período em que o autor ocupou de forma exclusiva o imóvel, o que deverá ser comprovado documentalmente pela ré com a elaboração do respectivo cálculo atualizado conforme se assentará nesta sentença.

Eventual valor excedente em benefício da ré, bem como o direito que ela tem, em tese, de ser ressarcida com as despesas empregadas para melhoramento do imóvel dependerá de decisão em ação própria, de modo que não pode ser reconhecido, nesta demanda, o abatimento do valor que cabe ao autor no tocante ao produto de arrematação do



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

imóvel com estes valores.

Por fim, diante da declaração de hipossuficiência apresentada pela ré, bem como pelos documentos juntados, é caso de se deferir a ele o benefício da gratuidade de justiça.

Ante o exposto:

I – processo nº 1000565-68.2018.8.26.0566: julgo procedente o pedido, para declarar a extinção do condomínio do imóvel descrito na inicial (localizado na Rua Francisco Stella, nº 160, Vila São José, São Carlos/SP) e, por conseguinte, determinar a venda do bem em leilão judicial, tomando-se por parâmetro o valor apontado em perícia a ser realizada na fase de cumprimento de sentença; 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); condeno a ré ao pagamento das despesas processuais, além de honorários advocatícios, arbitrados por equidade em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), quantia que está em consonância com as diretrizes do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, respeitado o disposto no artigo 98, § 3º, do mesmo diploma legal, ante o deferimento do benefício da gratuidade de justiça;

II – processo nº 1001024-70.2018.8.26.0566: julgo procedente em parte o pedido para condenar a ré a pagar aluguel mensal ao autor, desde a data da citação e até a desocupação, no valor a ser apurado em perícia na fase de cumprimento de 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, com o abatimento dos valores pagos pela ré junto ao SAAE do período em que o autor ocupou de forma exclusiva o imóvel (até 24/02/2014), os quais serão acrescidos de atualização monetária também pelos índices da tabela prática do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar de cada desembolso; diante da sucumbência recíproca, as custas e despesas processuais serão suportadas na proporção de metade para cada parte, nos termos do artigo 86, *caput*, do Código de Processo Civil; considerando que os honorários advocatícios são direito do advogado,


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

sendo vedada a compensação, nos termos do artigo 85 § 14, do Código de Processo Civil, arbitro os honorários advocatícios em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), os quais deverão ser pagos pelo autor e pela ré ao advogado da parte adversa, observada a parcela de pedidos rejeitados, o proveito econômico obtido por cada uma, o resultado da demanda e os demais critérios do artigo 85, §§ 2º e 8º, respeitado o disposto no artigo 98, § 3º, todos do mesmo diploma legal.

Em consequência, julgo extintos os processos, **com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Na fase de cumprimento de sentença, será determinada a realização de perícia para avaliação do imóvel e arbitramento dos alugueres devidos ao autor, nos termos de sua fração ideal de 39,585%, para que então o bem seja levado a leilão. Após a apuração dos alugueres devidos, a ré deverá comprovar documentalmente os valores pagos junto ao SAAE, elaborando cálculo atualizado na forma determinada nesta sentença, para fins de abatimento.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 04 de julho de 2018.

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