



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo nº: **1004494-12.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**
 Requerente: **Orlando Guimarães e outros**
 Requerido: **Normeide de Souza Oliveira Perdiger**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **FLAVIA DE ALMEIDA MONTINGELLI ZANFERDINI**

Vistos,

Cuida-se de pedido dos autores **Waldeiton de Souza Oliveira e sua esposa Edna Aparecida de Pinho Oliveira, Renivaldo de Souza Oliveira, Hildete de Souza Oliveira Xavier e seu esposo Reginaldo Gomes Xavier, Maria de Souza Oliveira Borelli e seu esposo Agnaldo Borelli, Maria Quitéria Carvalho e seu esposo Urgel Jesus Carvalho, Margarida de Souza Guimarães e seu esposo Orlando Guimarães, Paulo Fernandes de Oliveira e sua esposa Raquel Maria Moretti de Oliveira, Ailton de Souza Oliveira e sua esposa Sueli Aparecida Oliveira, Márcio Rogério Oliveira da Silva, Wellington Oliveira da Silva**, representado por sua procuradora **Margarida de Souza Guimarães, Marcos Roberto Perez de Oliveira e Benedita Darcy Perez Oliveira**, qualificados nos autos, alienação judicial c/c cobrança de aluguéis em face de **Normeide de Souza Oliveira Perdiger**.

Aduzem que são coproprietários do bem imóvel, localizado na Rua Antonio Blanco, nº 458, bairro Tijuco Preto, São Carlos/SP, objeto da matrícula nº 122.149. Alegam que o imóvel era residência de seus pais e que a autora lá reside, juntamente com o filho, desde que ficou viúva do marido no ano de 1992, permanecendo até os dias atuais. Aduzem que a ré se recusa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

a alienar o imóvel. Afirmam que o imóvel *sub judice* é indivisível por natureza. Batalham pela extinção do condomínio, através da alienação do imóvel, seja por iniciativa particular ou por leilão judicial e pelo arbitramento de aluguel, a partir da citação da ré.

Com a inicial vieram os documentos (fls. 17/20).

A fls. 75 os autores colacionaram aos autos procuração pública a fim de comprovar que Margarida de Souza é procuradora de Wellington Oliveira da Silva.

Citada, a ré Normeide de Souza Oliveira Perdiger contestou (fls. 83/88), impugnando o valor atribuído à causa. No mérito, alega que está passando por dificuldades financeiras, tendo em vista que auferir benefício previdenciário no valor de um salário mínimo mensal e contraiu um empréstimo pessoal que é descontado diretamente de seu benefício. Manifesta a sua concordância com a venda do imóvel. Impugna a pretensão dos autores quanto ao pagamento de alugueres por não dispor de renda suficiente para efetuar o pagamento. Sustenta que nunca soube da intenção dos irmãos em venderem o imóvel. Salienta que eles ostentam excelentes condições financeiras. Requer a improcedência do pedido, os benefícios da gratuidade de justiça. Pugna pela sua permanência no imóvel, isentando-a do pagamento de alugueres, até que ocorra a alienação.

Juntou documentos (fls. 93/99).

Em réplica a fls. 102/106 os autores informaram que a ré locou um imóvel e passou a residir nele. Apresentaram documentos (fls. 107/117), inclusive avaliação do bem, no valor de R\$ 160.000,00.

Em manifestação a fls. 102/106, a ré confirmou a versão de que alugou um imóvel para morar, em decorrência da "pressão" exercida pelos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

irmãos. Manifestou sua concordância com a avaliação, no valor de R\$ 160.000,00. Salienta que deverá receber em razão da alienação a mesma cota que os irmãos.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Julgamento antecipado da lide por ser desnecessária a dilação probatória (art. 355, I do NCPC). A prova pericial se revelou desnecessária ante a concordância das partes quanto ao valor do imóvel.

De início, defiro os benefícios da gratuidade de justiça à ré, tendo em vista os documentos colacionados a fls. 94/98. **Anote-se.**

Há condomínio quanto um único bem pertence a mais de uma pessoa, concedendo-se a cada uma delas uma cota ideal sobre todo o bem e cada uma de suas partes. Sobre tais partes, o direito do condômino é absoluto e exclusivo.

Assim, todos os condôminos tem direitos iguais sobre a propriedade da coisa, respeitando-se a proporção em que concorrem com os demais.

Sobre o tema, preleciona Caio Mário da Silva Pereira: “A comunhão não é uma modalidade natural da propriedade. É um estado anormal (Clóvis Beviláqua), muito frequentemente gerador de rixas e desavenças e fomentador de discórdias e litígios. Por isto mesmo, considera-se um estado transitório, destinado a cessar a todo tempo. A propósito, vige então a idéia central que reconhece aos condôminos o direito de lhe pôr termo ... é lícito aos condôminos acordarem em que a coisa fique indivisa. Guardada essa ressalva, pode qualquer condômino a todo tempo exigir a divisão da coisa comum (Código Civil, art. 629).”



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

E acentua:

"Quando a coisa for indivisível ou se tornar, pela divisão, imprópria ao seu destino, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizados os outros, será vendida. Em tal caso, qualquer dos condôminos requererá a alienação com observância do disposto no Código de Processo Civil, sendo o bem vendido em hasta pública, na qual serão observadas as preferências gradativas: o condômino em condições iguais prefere ao estranho; ... Praceado o bem, e deduzidas as despesas, o preço será repartido na proporção dos quinhões ou sortes." (*in* Instituições de Direito Civil, Ed. Forense, 11ª ed., p. 134/135).

A teor dos artigos 1.322 e seguintes, do Código Civil de 2002, é possível a extinção de condomínio, com a consequente alienação judicial do bem imóvel, por vontade de um dos condôminos, quando a coisa for indivisível e os consortes não concordarem em adjudicá-la a um só, indenizando os outros.

In verbis:

"Art. 1.322. Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendido 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, o de quinhão maior."

O Novo Código de Processo Civil, ao dispor sobre as alienações judiciais, estabelece no art. 730:

"Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

aliená-lo em leilão, observando-se o disposto na Seção I deste Capítulo e, no que couber, o disposto nos arts. 879 a 903".

Como visto, ao condômino é dado requerer, a qualquer tempo, a divisão da coisa comum, com a consequente alienação judicial do bem, quando, por circunstância de fato ou por desacordo, não for possível o uso e gozo em conjunto do imóvel indivisível, repartindo-se o produto na proporção de cada comunheiro, resguardando-se, entretanto, o direito de preferência contido no art. 1.322, do Código Civil.

Pelos autores, por ocasião da réplica foi apresentada avaliação do imóvel no valor de R\$ 160.000,00 (fls. 117). A ré manifestou sua concordância com a avaliação (cf. fls. 122). Logo, depreende-se que houve consenso quanto ao valor do imóvel em R\$ 160.000,00.

Procede ainda, o pedido da autora de arbitramento de aluguel ou indenização mensal.

No caso em tela, o percentual de cada condômino é incontroverso, 2/22 avos do imóvel para cada um dos herdeiros filhos (cf. certidão de matrícula a fls. 17/20).

No que diz respeito ao arbitramento de aluguéis, desnecessária nos autos a realização de perícia, já que o valor do imóvel foi estimado em R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), conforme estimativa a fls. 117, havendo concordância por parte da ré (fls. 122). Dessa maneira o aluguel deve corresponder a 0,5% do valor do imóvel, ou seja R\$ 800,00 (oitocentos) reais.

Com efeito, dispõe o art. 1.326 do CC que os frutos da coisa comum, não havendo em contrário estipulação ou disposição de última vontade, serão partilhados na proporção dos quinhões.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Logo, aplica-se ao caso concreto a anotação de Maria Helena Diniz ao Código Civil Anotado, editora Saraiva, 3ª edição, p. 511, que ora transcrevo, por oportuna: “I – Consequências da utilização dos frutos da coisa comum. Os condôminos poderão usar da coisa comum, retirando seus frutos, sendo que cada um responderá perante os outros pelas vantagens ou frutos que vier a perceber, sem a devida autorização, bem como pelos prejuízos que lhes causar. Assim, se um deles habitar a casa comum, deverá pagar aos demais a título de aluguel a parte correspondente ao quinhão de cada um. E se, porventura, um dos consortes vier a danificar o imóvel, deverá pagar proporcionalmente à quota-parte de cada comunheiro o valor do prejuízo que causou”.

Portanto, quando um dos herdeiros ocupa exclusivamente o imóvel, em detrimento de outros, deve indenizá-los.

Não há controvérsia sobre a parte cabente a cada um dos herdeiros-filhos, 2/22 avos do imóvel. Dividindo-se R\$ 800,00 por 11 (quantidade de herdeiros) e subtraindo-se a quota parte da ré (R\$ 72,72) chega-se ao valor de R\$ 727,28, esse é o valor do locativo a ser pago mensalmente pela ré aos autores, desde a citação até a data em que voluntariamente desocupou o imóvel.

O termo inicial do pagamento dos aluguéis deve ser fixado a contar da citação, porquanto antes disso a ré já residia no imóvel, sem oposição, somente sendo instada a arcar com os locativos a partir do ajuizamento da ação.

Neste diapasão, é remansosa a jurisprudência de que o termo inicial dos alugueres somente se dá com a notificação do réu seja extrajudicial, seja pela sua constituição em mora pela citação. Nesse sentido,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO CARLOS
 FORO DE SÃO CARLOS
 4ª VARA CÍVEL
 RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

TJSP, AC 002.294-4, SP, 3ª. Câmara de Direito Privado, 24.06.1997, Rel.Des. Ênio Santarelli Zuliani, v.u.

No mesmo sentido:

"CONDOMÍNIO - Arbitramento de aluguel pela utilização exclusiva, por um condômino, da coisa comum (artigos 623, I e 635 do Código Civil) - Ausência de notificação prévia acerca da vontade de administrar por locação e que faz incidir a data da citação (artigo 219 do Código de Processo Civil) como marco inicial da obrigação condominial - Recurso não provido." (Apelação Cível n. 002.294-4, da 3ª Câmara de Direito Privado do TJSP, Relator o Desembargador ENIO ZULIANI).

Diante do exposto, julgo procedente o pedido, determinando-se a venda judicial do bem pelo valor de R\$ 160.000,00, partilhando-se o produto da venda entre eles.

Julgo procedente o pedido, outrossim, e condeno a ré a pagar para os autores, mensalmente, R\$ 727,28, devidos a partir de 08 de junho de 2018, até a data da desocupação voluntária do imóvel, incidindo atualização monetária pela Tabela Prática do TJ/SP, mais juros legais de 1% ao mês, desde os respectivos vencimentos, autorizada a execução, a inclusão das parcelas vencidas no curso da lide até o efetivo pagamento (art. 323 do NCPC).

Dada a sucumbência da ré, condeno-o ao pagamento de custas, despesas processuais, honorários periciais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% sobre o valor dado à causa.

Sendo beneficiária da gratuidade de justiça, as verbas da sucumbência apenas poderão ser cobradas se provada a perda da condição de necessitada.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 26 de julho de 2018.