



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: **1011093-98.2017.8.26.0566**
Classe - Assunto **Procedimento Comum - Compra e Venda**
Requerente: **Isabel Zem Gimenez Gonzalez Francisco**
Requerido: **Mariovaldo Aparecido Francisco**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos,

Cuida-se de pedido da autora **Isabel Zem Gimenez Gonzalez Francisco** de extinção de condomínio com pleito de tutela de urgência em face de **Mariovaldo Aparecido Francisco**.

Aduz que firmou em conjunto com a seu ex esposo, contrato de partilha amigável em que ficou estabelecido que cada qual ficaria com 50% do quinhão referente ao imóvel localizado na Rua Joaquim Gonçalves Ledo, nº 1130, Bairro Boa Vista, cidade de São Carlos/SP. Nos termos do acordo ficou estipulado que o imóvel deveria ser vendido, o que não ocorreu até o ajuizamento do pedido. Sustenta que o imóvel ficou desocupado até o mês de agosto de 2016 quando passou a ser utilizado exclusivamente pelo réu. Salienta que o réu sempre impediu a colocação de placas no imóvel e nunca lhe pagou aluguéis.

Requer: a) a concessão de medida liminar para compelir o réu a depositar o aluguel mensal de R\$ 500,00 em conta bancária a ser indicada pela autora, bem como os alugueres atrasados, desde a data em que passou a



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

utilizar-se do imóvel com exclusividade (R\$ 6.000,00); b) a extinção do condomínio do bem imóvel; c) a alienação do bem comum em hasta pública, partilhando-se o valor apurado em 50% para cada parte, a ser apurado mediante perícia; d) a confirmação de eventuais tutelas concedidas.

Juntou documentos (fls. 17/19).

Citado, o réu apresentou contestação (fls. 28/37) alegando, em síntese, que não se opõe à venda do imóvel. No contrato firmado entre as partes (cláusula segunda, parágrafo primeiro, inciso II) ficou estipulado que as partes poderiam manter-se na posse dos bens, conforme já se encontrava cada qual, até que fossem efetivamente vendidos. Reforça a sua tese ao dizer que a autora ficou na posse de um terreno e de um veículo até a venda dos referidos bens. Argumenta que o imóvel em questão encontrava-se bastante deteriorado, razão pela qual passou a residir na casa de parentes. Sustenta que constituiu nova família e passou a residir no imóvel em janeiro de 2017 com a sua nova esposa e filho e lá realizou uma grande reforma. Salienta que está arcando com os impostos e está realizando benfeitorias necessárias em razão da fruição do bem. Insurge-se contra o pagamento de alugueres argumentando que foram feitas concessões entre as partes já que a autora ficou com outro imóvel e um veículo, usufruindo exclusivamente sobre aqueles bens. Menciona que desembolsou R\$ 16.248,36 na reforma do imóvel. Requer: a) a improcedência do pedido; b) em caso de venda do imóvel, seja abatido do valor da venda e devolvida ao réu a importância de R\$ 16.248,36; c) alternativamente, a realização de perícia no imóvel a fim de apurar-se o valor do aluguel mensal antes da reforma; d) a concessão dos benefícios da gratuidade de justiça.

Com a contestação vieram os documentos (fls. 47/91).



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

Em réplica a fls. 95/107 a autora impugnou os benefícios da gratuidade de justiça.

Designadas duas audiências de conciliação, houve acordo entre as partes somente quanto ao valor do imóvel R\$ 143.000,00.

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 ao réu os benefícios da gratuidade de justiça. Esta Magistrada em consulta ao site da Receita Federal constatou que este faz jus ao benefício. **Anote-se.**

Pelos mesmos motivos acima rejeito a impugnação aos benefícios da gratuidade de justiça formulado pela autora em réplica.

Há condomínio quando 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



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

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)."

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."



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

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 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.

No caso em tela, o percentual de cada condômino é incontroverso, 50% para cada parte. O réu terá preferência na alienação do imóvel, a teor do que reza o art. 1.322 do CC.

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

Dada a prova documental juntada aos autos, patenteou-se que o imóvel pertence em proporções iguais à autora e ao réu e que o réu mora exclusivamente no imóvel sem pagar qualquer contraprestação à autora.

No que diz respeito ao arbitramento de aluguéis, desnecessária nos autos a realização de perícia, já que houve consenso quanto ao valor do imóvel, R\$ 143.000,00 (cento e quarenta e três mil reais), conforme acordo de fls. 146. Dessa maneira o aluguel deve corresponder a 0,5% do valor do imóvel, ou seja R\$ 715,00 (setecentos e quinze reais).



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

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.

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 – Conseqüências 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 ex cônjuges ocupa exclusivamente o imóvel, em detrimento de outros, deve indenizá-los.

Não há controvérsia sobre a parte cabente a cada um dos litigantes, ½ do imóvel. Metade de R\$ 715,00 é igual a R\$ 357,50, esse é o valor do locativo a ser pago mensalmente.

O termo inicial do pagamento dos aluguéis deve ser fixado a contar da citação, porquanto antes disso o réu já residia no imóvel, sem oposição, somente sendo instado 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 Provado, 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).

No que tange à alegação do réu quanto às benfeitorias realizadas no imóvel.

Nos termos do artigo 1318 do Código Civil: "As dívidas contraídas por um dos condôminos em proveito da comunhão, e durante ela, obrigam o contratante; mas terá esta ação regressiva contra os demais".

Segundo Viana, Marco Aurélio da Silva, 1947 - Comentários ao Novo Código Civil, volume XVI: dos direitos reais/Marco Aurélio S. Viana – Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 338: *"Depois de cuidar das dívidas contraídas por um dos condôminos, o Código Civil dedica-se àquelas que o foram por um dos comunheiros, mas em proveito da comunhão, e durante ela. O condômino contraiu a dívida em seu nome, sem prévia autorização dos demais, mas atuando no interesse da comunhão. E é esse interesse que merece a atenção. O consorte responde pela dívida, mas dispõe de ação regressiva contra os demais condôminos, e para tanto necessário: a) que a dívida se tenha feito em proveito da comunhão; b) que seja contraída durante ela. O benefício da comunhão que respalda a ação regressiva. E ele*



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

se tipifica sempre que a dívida se fez por utilidade ou necessidade, como ocorreria se um dos consortes tivesse realizado uma benfeitoria necessária, por exemplo. Ele atuou no interesse de todos, embora a dívida tenha sido contraída em seu nome, sem ele estar investido de representação, sem autorização da comunidade. O que permite a solução legal é o benefício para todos, porque, se assim não fosse, haveria enriquecimento à custa alheia, e ofensa à equidade. É indispensável que o condômino, que pretende a ação regressiva, faça prova do pagamento da dívida, exibindo a quitação respectiva, passada pelo credor, provando o benefício para todos. E o benefício não se apresenta quando ele, por exemplo, realiza uma benfeitoria voluntária. Nesse sentido já se manifestava Clóvis Beviláqua, chamando-nos a atenção para a hipótese de a dívida ter sido contraída visando um melhoramento de mero recreio, ou que nenhuma vantagem trouxesse para a comunhão, a menos que os condôminos tenham dado o seu consentimento. Obviamente se eles tinham ciência do que seria feito e deram o consentimento, devem responder pela dívida também. A ação será ajuizada contra os condôminos e cada um deles responde por ela na proporção das respectivas cotas na coisa comum".

Nesse sentido também já decidiu o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

Apelação com revisão nº 9224921-08.2008.8.26.0000
 CONDOMÍNIO - EXTINÇÃO - ALIENAÇÃO DE COISA COMUM -
 NOTIFICAÇÃO PRÉVIA DOS DEMAIS CONDÔMINOS QUE NÃO
 CONSTITUI CONDIÇÃO DE PROCEDIBILIDADE DA AÇÃO -
 DIREITO DE PREFERÊNCIA DO CONDÔMINO QUE DEVE SER
 EXERCIDO POR OCASIÃO DA PRAÇA - APURAÇÃO DE EVENTUAIS



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

BENFEITORIAS QUE DEVE SER PROCEDIDA PELO MEIO PROCESSUAL PRÓPRIO - AÇÃO JULGADA PROCEDENTE - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação 9224921-08.2008.8.26.0000; Relator (a): Erickson Gavazza Marques; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Catanduva - 1ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 18/07/2012; Data de Registro: 19/07/2012)

Dessa forma o pedido de abatimento e devolução da quantia de R\$ 16.248,36 deve ser formulado em ação própria.

Diante do exposto, julgo procedente, o pedido de extinção de condomínio, determinando-se a venda judicial do bem pelo valor de R\$ 143.000,00, partilhando-se o produto da venda, respeitada a proporção acima, ou seja, 50% (cinquenta por cento) do apurado caberá à autora e 50% (cinquenta por cento) ao réu.

Julgo procedente o pedido e condeno o réu a pagar para a autora, mensalmente, R\$ 357,50, enquanto ocupar o imóvel, devidos desde a citação no presente feito, 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 preponderante do réu, condeno-o ao pagamento de custas, despesas processuais, honorários periciais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% sobre o valor dado à causa.

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

Publique-se e intimem-se.



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

São Carlos, 10 de abril de 2018.