



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1002802-80.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Condomínio**
 Requerente: **Maria Fernandes dos Santos e outro**
 Requerido: **José Carlos Lino**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

MARIA FERNANDES DOS SANTOS, VINÍCIUS FERNANDES DE MORAES, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Ordinário em face de José Carlos Lino, alegando sejam condôminos do imóvel descrito na matrícula 42.883 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, adquirida que foi a parte ideal de 50% por adjudicação nos autos da ação de indenização nº 000694-81.2004 que tramitou pela 4ª Vara Cível de São Carlos, e porque se trata de imóvel indivisível ocupado exclusivamente pelo réu e sua família, requer a avaliação e venda em hasta pública, para extinção do condomínio, condenando-se o réu ao pagamento de aluguéis no valor de R\$ 500,00 mensais que já corresponderiam à cota ideal de 50% que lhes pertence.

O réu *José Carlos Lino* contestou o pedido sustentando não se opor à extinção do condomínio, salientando que por não reunir condições financeiras para adquirir o bem, concorda com a avaliação do imóvel para que seja vendido em hasta pública e o produto da venda colocado à disposição dos condôminos na proporção que couber a cada um, discordando, entretanto, com o arbitramento de aluguel porquanto não reúna condições de pagar o valor reclamado, já que vive de aposentadoria, concluindo pela improcedência da ação, ou que seja feita avaliação por perito do juízo.

Os autores replicaram reafirmando o pleito inicial.
 É o relatório.

DECIDO.

Do condomínio em partes ideais de 50% (*cinquenta por cento*) para cada uma das partes, há prova documental nos autos, e porque à solução desta demanda, para esta fase do processo, importa tão somente conhecer da indivisibilidade do imóvel, indivisibilidade que o próprio réu admite, inclusive refutando exercitar o direito de preferência e reclamando avaliação e venda em hasta pública para divisão do produto daí obtido, na impossibilidade de solução consensual do condomínio e atento a que demonstrada a inviabilidade da continuação desse estado, tipificada a hipótese do art. 1.322 do Código Civil, acolhe-se o pleito dos autores para que seja o imóvel levado à hasta pública, na qual deverão ser observadas as preferências ditas pelo dispositivo legal em comento.

Transitada em julgado a presente decisão, cumprirá tomar-se as providências de avaliação e designação de hasta pública.

Em relação aos aluguéis, cumprirá reconhecer que “*sendo o uso comum direito de todos, nenhum condômino pode fazer um uso que atenta contra o direito igual do seu consorte,*


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

e se o faz deve responder pelo dano que lhe causou agindo contra o direito, o seu ato ilegal faz gerar a obrigação de ressarcir os prejuízos” (cf. J. M. CARVALHO SANTOS, *Código Civil Brasileiro Interpretado*, vol. VIII/307 e 308 ¹).

O aluguel, assim, é devido na proporção do quinhão da propriedade dos autores, o que deverá ser apurado na mesma avaliação que aproveita ao pedido de estipulação de preço para venda em hasta pública.

Cumpre ainda destacar, o termo inicial da obrigação do réu pagar aluguel aos autores “*é o da citação da condômina que usufrui da coisa com exclusividade, uma vez que o período anterior ao reclamo tem natureza equiparada ao 'comodato'*” (cf. Apelação Cível nº 145.479-4/8-00, da Comarca de São Paulo, em Décima Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, v.u., RUY CAMILO, Relator ²).

Ainda que se possa compreender o fato de que as condições sócio econômicas do réu não permitam admitir o pagamento, com folga, desses aluguéis, a questão aí é de natureza diversa da que determina a aplicação da lei, cumprindo lembrar, “*a validade de uma ordem jurídica positiva é independente de sua concordância ou discordância com qualquer sistema de Moral*” (cf. HANS KELSEN ³), de modo que, mesmo em se devotando compreensão em relação a essa circunstância, cumprirá a este órgão jurisdicional ater-se à aplicação da lei, com o devido respeito.

Sucumbindo o réu, deverá arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, prejudicada a execução desta sucumbência enquanto perdurarem as condições que motivaram o deferimento do benefício da assistência judiciária gratuita.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE a presente ação para o fim de que seja o imóvel da rua *João Batista Carri, nº 93, Residencial Maria Estela Fagá*, São Carlos, matriculado sob nº 42.883 no Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, levado à hasta pública, na qual deverão ser observadas as preferências ditadas pelo artigo 1.322 do Código Civil, bem como CONDENO o réu José Carlos Lino a pagar aluguel mensal em favor dos autores MARIA FERNANDES DOS SANTOS, VINÍCIUS FERNANDES DE MORAES no valor que venha a ser apurado em liquidação, aproveitando-se a avaliação para a venda em hasta pública, na proporção do quinhão condominial dos autores e com termo inicial na data da citação, e CONDENO o réu ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, prejudicada a condenação do réu na sucumbência, na forma e condições acima.

P. R. I.

São Carlos, 30 de julho de 2015.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.

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

¹ JTJ - Volume 129 - Página 64.

² LEX - JTJ - Volume 259 - Página 38.

³ HANS KELSEN, *Teoria Pura do Direito*, Martins Fontes, SP, Página 72/3.