



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1001229-70.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Alienação Judicial**
 Requerente: **Ana Lúcia Pereira Andrade**
 Requerido: **Claudivan Francisco Silva dos Santos**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

A autora Ana Lúcia Pereira Andrade propôs a presente ação contra o réu Claudivan Francisco Silva dos Santos, requerendo a extinção do condomínio mediante alienação **do imóvel** com inscrição municipal nº 01.11.092.005.001, **do automóvel** da marca Volkswagen, modelo Gol MI e **da motocicleta** marca Honda, modelo CG150 Special Edition, comum às partes, bem como o arbitramento de aluguéis pelo uso exclusivo do imóvel por parte do demandado.

O réu Claudivan Francisco Silva dos Santos, em contestação de folhas 35/41 não se opôs aos pedidos formulados pela autora, aduzindo em síntese que: a) somente continuou a residir no imóvel, pois a autora preferiu residir na companhia de sua mãe; b) os veículos continuaram na sua posse, com a concordância da autora, para que fossem vendidos; c) a autora requereu em Juízo o bloqueio da transferência e licenciamento dos veículos; d) com a falta de licenciamento, os veículos foram apreendidos em uma blitz e estão recolhidos no pátio da Ciretran.

Réplica de folhas 57/59.

Relatei. Decido.

De início, defiro os benefícios da Justiça Gratuita ao réu, ante o documento de folhas 42/43. **Anote-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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Passo ao julgamento antecipado da lide nos termos do artigo 355, I, do Código de Processo Civil.

Pretende a autora a extinção do condomínio estabelecido e a alienação judicial dos bens comuns ao casal, nos termos da sentença proferida nos autos da ação de dissolução e reconhecimento de união estável, que tramitou perante a 5ª Vara Cível desta Comarca, sob o número 4000134-56.2013.8.26.0566, que determinou que a partilha deve observar a proporção de 50% para cada um dos ex-companheiros. Pleiteia ainda o arbitramento de alugueres em decorrência do uso e fruição do imóvel exclusivamente pelo réu.

O primeiro pedido lançado na inicial diz respeito à extinção de condomínio pretensamente havido entre as partes sobre o imóvel descrito às folhas 2, bem como sobre os veículos também descritos às folhas 2.

Ocorre que a autora não cuidou em instruir a inicial com a ficha de matrícula do imóvel, **não demonstrando, assim, que as partes são donas do referido bem.**

Como é cediço, cuidando-se de imóvel o registro imobiliário é o modo por excelência de aquisição da propriedade.

Sobre o tema, ensina Orlando Gomes in "*Direitos Reais*", t. 1º/172, Editora Forense, 3ª Ed. que:

Sem transcrição, não se adquire *inter vivos* a propriedade de bem imóvel. É, positivamente, um modo de aquisição. Não basta o título translativo. Preciso é que seja transcrito no registro público. Do contrário, não opera a transferência, a que, simplesmente, serve de causa. Assim é nos sistemas jurídicos, como o nosso, que não reconhecem efeitos reais aos contratos.



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Nesse sentido a jurisprudência :

ALIENAÇÃO DE COISA COMUM Compõe Compromisso de Venda e Compra sem registro - Para a alienação judicial da coisa comum, com base no inciso IV do art. 1.112 c.c. o inciso II do art. 1.117 do CPC, **é indispensável a regularidade registral, não só do imóvel, mas também do título** Extinção do processo sem resolução do mérito - Recurso desprovido. (TJSP, Apelação 9204436-50.2009.8.26.0000, Relator(a): Alcides Leopoldo e Silva Júnior; Comarca: Mirassol; Órgão julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 11/03/2014; Data de registro: 12/03/2014; Outros números: 6321834200)

E ainda:

EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO COISA COMUM INDIVISÍVEL PEDIDO DE ALIENAÇÃO DE IMÓVEL IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. **PARTES QUE NÃO POSSUEM A PROPRIEDADE DO BEM** . COMPROMISSARIOS COMPRADORES QUE POSSUEM MERA DETENÇÃO ATÉ A QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO SENTENÇA DE EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO (TJSP, Apelação 0008509-83.2011.8.26.0114, Relator(a): Neves Amorim; Comarca: Campinas; Órgão julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 24/06/2014; Data de registro: 27/06/2014).

Em suma: não sendo os demandantes titulares do domínio sobre o imóvel, não podem pedir a extinção do condomínio, pois não existe condomínio a ser extinto.

Com relação aos veículos, os documentos de folhas 16 e 18 comprovam a propriedade em nome do réu, razão pela qual de rigor a procedência do pedido de extinção de condomínio.

No mais, considerando que o réu vem morando com exclusividade no imóvel, cabível o arbitramento de aluguéis solicitado pela autora.



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Nesse sentido:

Direito civil. Família. Recurso especial. Ação de cobrança de indenização entre ex-cônjuges, em decorrência do uso exclusivo de imóvel ainda não partilhado. Estado de condomínio. Indenização correspondente a metade do valor da renda de estimado aluguel, diante da fruição exclusiva do bem comum por um dos condôminos. Concorrência de ambos os condôminos nas despesas de conservação da coisa e nos ônus a que estiver sujeita. Possível dedução. Arts. 1.319 e 1.315 do CC/02. - Com a separação do casal cessa a comunhão de bens, de modo que, embora ainda não operada a partilha do patrimônio comum do casal, é facultado a um dos ex-cônjuges exigir do outro, que estiver na posse e uso exclusivos de determinado imóvel, a título de indenização, parcela correspondente à metade da renda de um presumido aluguel, devida a partir da citação. - Enquanto não dividido o imóvel, a propriedade do casal sobre o bem remanesce, sob as regras que regem o instituto do condomínio, notadamente aquela que estabelece que cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa, nos termos do art. 1.319 do CC/02. Assim, se apenas um dos condôminos reside no imóvel, abre-se a via da indenização àquele que se encontra privado da fruição da coisa. - Subsiste, em igual medida, a obrigação de ambos os condôminos, na proporção de cada parte, de concorrer para as despesas inerentes à manutenção da coisa, o que engloba os gastos resultantes da necessária regularização do imóvel junto aos órgãos competentes, dos impostos, taxas e encargos que porventura onerem o bem, além, é claro, da obrigação de promover a sua venda, para que se ultime a partilha, nos termos em que formulado o acordo entre as partes. Inteligência do art. 1.315 do CC/02. Recurso especial parcialmente provido. (Resp 983450/RS, Rel. Ministra Nancy Andriighi, Terceira Turma, j. em 02/02/2010, Dje 10/02/2010).

O termo inicial dos alugueres deve coincidir com a citação inicial, não podendo retroagir a data anterior.

Nesse sentido:

0146549-29.2007.8.26.0100 Apelação. Coisa comum. Arbitramento de aluguel. Alegação de que o réu se acharia a desfrutar sozinho do bem imóvel que eles detém em condomínio. Fixação de aluguel devida. **Termo inicial dos alugueres coincide com a citação inicial.** Eventuais taxas e despesas de conservação do imóvel pagos com exclusividade pelo réu que podem ser compensados a partir da citação, na fase de liquidação e cumprimento de sentença. Sentença reformada em parte, sem reflexos na sucumbência. Recurso parcialmente provido (Relator(a): Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 14/06/2016; **Data de registro: 14/06/2016**)



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

O valor do imóvel bem como o valor devido pelos aluguéis deverá ser objeto de apuração oportuna.

Diante do exposto, acolho, na maior parte, o pedido, resolvendo mérito, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para o fim de: a) decretar a extinção do condomínio sobre o automóvel marca VW/Gol MI e a motocicleta CG/150 Special Edit e determinar a venda judicial, cabendo a cada uma das partes a meação havida com a venda; b) condenar o réu no pagamento de aluguéis mensais que serão apurados em fase de liquidação, em favor da autora, na proporção de 50%; o montante será reajustado pelo índice de correção utilizado para esse fim, devido a partir da citação, devidamente atualizado a partir de cada vencimento, fixando, para tanto, todo dia 15, acrescido de juros de mora a partir da citação.

Sucumbente na maior parte, condeno o réu no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% do valor da causa, ante a ausência de complexidade, com atualização monetária a partir da distribuição e juros de mora a partir do trânsito em julgado, observando-se os benefícios da justiça gratuita.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.I.C.

São Carlos, 21 de junho de 2016.

Juiz Milton Coutinho Gordo

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