



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: **1007189-70.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**
 Requerente: **Marlene da Fatima Ferrares Oliveira e outros**
 Requerido: **Humberto Carlos Romano e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

Vistos.

Marlene de Fátima Ferrares Oliveira, Bianca Ferrares Romano Sanches, Renan Ferrares Romano e Luana Moreira Romano ajuizaram ação de extinção de condomínio com pedido de arbitramento de aluguéis contra **Humberto Carlos Romano** e sua esposa **Antonia Celia dos Santos Romano**, e **Ronaldo José Romano** e sua esposa **Neusa Maria Cavaretti Romano**. Alegam, em síntese, que os autores e os requeridos tornaram-se condôminos, por força de sucessão de **Pedro Luis Romano**, irmão dos demandados, falecido em 1.999, mediante escritura lavrada apenas em 2017, que foi levada a registro. O falecido era proprietário de 1/3 do imóvel objeto da matrícula nº 12.492 do CRI local. Os requeridos exploram o imóvel desde a abertura da sucessão, com a morte do irmão. Os autores não têm interesse na manutenção do condomínio e, à falta de consenso com a parte demandada, postulam a extinção do condomínio e a consequente venda judicial do bem. Pleiteiam também o pagamento do valor correspondente aos aluguéis mensais, arbitrados de acordo com a fração da qual são coproprietários, desde a abertura da sucessão. Juntaram documentos.

A audiência de conciliação não foi frutífera.

Os requeridos foram citados e apresentaram contestação. Alegaram, em suma, que não são mais proprietários do imóvel desde 1996, pois o pai e ex-marido dos autores vendeu o imóvel à sua irmã e cunhado, **Cleide Aparecida Romano Squassoni** e **Eucarício Squassoni**, juntamente com os requeridos. Sustentaram falta de interesse processual, pois não teriam tentado vender o imóvel, nem o ofertaram aos demais condôminos. Afirmam também que **Marlene de Fátima Ferrares Oliveira** é parte



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

ilegítima para figurar no polo ativo da ação, pois se separou do falecido em 1.992, encerrando a partilha de bens em 1.996, e o bem ficou pertencendo exclusivamente ao falecido. Ademais, ela outorgou procuração para que o falecido vendesse o imóvel. Defendem, outrossim, ilegitimidade passiva, pois não são mais donos do bem, desde 1.996, e ação deveria ser dirigida aos proprietários **Eucarício Squassoni** e **Cleide Aparecida Romano Squassoni**, que são tios dos autores. Informam que são inquilinos dos donos do bem. Arguem, ainda, inépcia da petição inicial, repisando os argumentos iniciais de falta de oferta ao condômino em idênticas condições. No mérito, reafirmam os argumentos lançados em matéria preliminar. Se superadas as preliminares, pedem a improcedência da ação. Juntaram documentos.

Os autores apresentaram réplica, impugnando o pedido de gratuidade formulado em contestação, e juntaram documentos, acerca dos quais os requeridos se manifestaram, ratificando os termos da contestação.

É o breve relatório.

Fundamento e decidido.

Rejeita-se a preliminar de inépcia da petição inicial, pois os fatos estão devidamente articulados, com ampla possibilidade de exercício do direito de defesa. A circunstância de os requeridos não se qualificarem como coproprietários do bem cujo condomínio se pretende extinguir, é questão de mérito, a ser solucionada adiante.

De outro lado, não há que se condicionar o exercício do direito de extinção de condomínio à prévia oferta aos intitulados locatários, que seriam os requeridos. Primeiro, porque eles, na verdade, constam na matrícula do bem como condôminos. Segundo, pois sequer juntaram aos autos contrato de locação com os apontados locadores, supostos donos, que teriam firmado compromisso particular de compra e venda com eles e com o falecido **Pedro Luis Romano**.

Afasta-se também a arguição de ilegitimidade ativa, pois a autora **Marlene de Fátima Ferrares Oliveira** consta na matrícula como coproprietária do bem, na condição de meeira, e os demais autores, filhos, como herdeiros da fração deixada pelo falecido **Pedro Luis Romano**, irmão dos requeridos.

A escritura pública de inventário e partilha e de ata notarial foram



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

registradas (R. 09 na certidão da matrícula de fls. 26/29). E os requeridos, que afirmam não serem mais sequer coproprietários, não têm interesse processual em questionar a divisão levada a efeito na aludida sucessão, porque isto em nada interfere sua esfera de direitos.

No mérito, o pedido é procedente.

O artigo 1.320, *caput*, do Código Civil é claro ao estatuir que a qualquer tempo será lícito ao condômino exigir a divisão do condomínio: *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).

Na certidão da matrícula do imóvel, que reflete, em termos formais, quem são os coproprietários do bem, constam os autores e os requeridos. Logo, não há que se falar, como já analisado, em ilegitimidade de parte, seja dos que compõem o polo ativo, seja dos que estão no polo passivo.

É certo, entretanto, que os requeridos informaram que não são mais coproprietários do imóvel desde 1996, pois o pai e ex-marido dos autores vendeu o imóvel à sua irmã e cunhado, **Cleide Aparecida Romano Squassoni** e **Eucarício Squassoni**, juntamente com eles, os requeridos. E estes figurariam apenas como locatários do imóvel em questão.

Mas isso não representa óbice ao acolhimento da pretensão aqui deduzida. De fato, esses terceiros, que teriam comprado o imóvel, não devem ingressar nesta lide, à falta de quaisquer das hipóteses legais de intervenção de terceiros (artigos 119 e seguintes do Código de Processo Civil). Mas obviamente que se resguarda a eles, em ação própria, seja ela qual for, deduzir a pretensão que atenda aos seus interesses e direitos, tais como


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

ação de adjudicação compulsória, ação de usucapião, embargos de terceiro etc, tudo a depender da situação jurídica em que se encontrem e do bem jurídico que pretendam tutelar.

O que não se mostra possível acolher, nesta ação, é uma arguição de ilegitimidade fundada em compromisso particular de compra e venda não registrado, lavrado há mais de duas décadas, sem qualquer comprovante de pagamento do preço do bem, e sem providência concreta alguma dos supostos compradores. Além disso, como visto, em nenhum momento os requeridos demonstraram ser locatários do bem, pois não juntaram um único recibo de pagamento de aluguel. Ao contrário, e até o momento, eles são efetivamente condôminos.

Nessa medida, para além do acolhimento do pedido de extinção do condomínio, eles devem responder pelos aluguéis devidos aos autores, respeitada a fração de 1/3 pertencente a estes, mas não desde a abertura da sucessão, e sim desde a citação nesta ação, o que implica em decaimento de parte mínima do pedido. É certo que, com a morte do pai e ex-marido dos autores, o direito em relação ao imóvel, que representava a herança, transmitiu-se de imediato. No entanto, eles deixaram de promover a partilha em tempo oportuno. Além disso, somente com a citação é que os requeridos, condôminos, foram constituídos em mora, por isso não devem pagar aluguel relativo a tempo anterior.

Por fim, os autores informaram, em réplica, que os requeridos têm empresa estabelecida no mesmo imóvel, residem em confortáveis e bem localizadas casas na região central da cidade, são proprietários de veículos e de propriedades rurais de lazer, de modo que o padrão de vida deles não permite a concessão da benesse processual (fl. 69). Em resposta, os requeridos se limitaram a afirmar que são mecânicos, o que não basta para deferir o benefício. Eles são, na verdade, empresários individuais. Quanto aos demais que os autores afirmaram possuir, os requeridos silenciaram. Além disso, contrataram advogado. Esse contexto todo permite afirmar que têm condições de pagar as custas do processo, sem prejuízo do próprio sustento ou de sua família, daí o indeferimento do pedido de gratuidade processual.



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

Ante o exposto, **julgo procedente em parte o pedido:**

(i) para declarar a extinção do condomínio do imóvel situado Rua Jesuíno de Arruda, 2.445, São Carlos/SP, objeto da matrícula nº 12.492, do Oficial de Registro de Imóveis desta comarca e, por conseguinte, determinar a venda do bem em leilão judicial, mediante avaliação por perícia, na fase de cumprimento de sentença;

(ii) para assegurar aos condôminos, no curso do leilão a ser realizado, o direito de preferência a que fazem jus;

(iii) para condenar os requeridos ao pagamento de aluguéis mensais em favor da parte autora, desde a citação, respeitada a fração de 1/3 que lhes pertence, cujo valor será apurado mediante perícia a ser realizada também na fase de cumprimento de sentença, até quando persistir a ocupação, observando-se que sobre os valores dos aluguéis deverão ser acrescidos correção monetária pelos índices da Tabela Prática do egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, a partir da data em que devido cada pagamento, e juros moratórios de 1% ao mês, a contar da citação.

Diante do decaimento mínimo do pedido, condeno os requeridos ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa, quantia que está em consonância com o artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 02 de abril de 2018.

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