



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1006694-27.2018.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**
 Requerente: **Antônio Mauri Júnior**
 Requerido: **Cristiane Macalli**

Juiz de Direito: Dr. **PAULO LUIS APARECIDO TREVISÓ**

Vistos.

ANTONIO MAURI JUNIOR promove ação de extinção de condomínio combinada com cobrança de aluguéis contra **CRISTIANE MACALLI**, partes qualificadas nos autos, e expõe que em sentença proferida na ação de divórcio nº 1001704-27.2017.8.26.0037 (ainda pendente de recurso), restou definido que o imóvel, objeto destes autos, atualmente alienado à Caixa Econômica Federal, deverá pertencer exclusivamente ao requerente, tendo a requerida o direito à indenização no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), além de metade dos valores pagos pelas prestações do financiamento, na vigência do casamento. Aduz que a requerida ocupa exclusivamente o imóvel, sem oferecer qualquer contrapartida monetária ao autor. Requer a extinção do condomínio, com a condenação da requerida, inclusive, no pagamento da cota parte do aluguel que lhe cabe. Instrui a inicial com documentos.

Contestação as fls. 19/22, pela qual a ré aduz que reside no imóvel com os três filhos do casal, que não houve determinação judicial para o pagamento dos aluguéis e que aguarda o pagamento da indenização concedida na ação de divórcio para que possa desocupar a residência. Requer a improcedência da ação.

Houve réplica.

É, em síntese, o relatório.

DECIDO.

1. A lide admite o julgamento antecipado previsto no artigo 355, inciso I do Código de Processo Civil.

2. Enquanto vigente o matrimônio, em 16 de fevereiro de 2017, os litigantes adquiriram o imóvel de nº 94 da Avenida Giuseppe Pizzolito, Jardim Uirapuru II, nesta cidade (matrícula 97853 do 1º Registro Imobiliário local), pelo preço de R\$ 140.000,00, mediante o pagamento à vista de R\$ 80.000,00 e o restante com financiamento habitacional obtido junto à Caixa Econômica Federal, mediante alienação fiduciária do imóvel.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Na r. sentença que decretou o divórcio do casal, foi deliberado que caberia ao requerente a propriedade do imóvel, desde que cumprida a obrigação de indenizar a requerida nos valores pagos em decorrência da união de esforços de ambos, durante a vigência do matrimônio.

Obviamente que não se concedeu a propriedade em si, posto que a obtenção do domínio está condicionada à quitação do financiamento, e sim os direitos contratuais correspondentes aos valores pago desde a aquisição, até a data do divórcio que, segundo o julgado, deu-se em 12 de abril de 2018.

Conquanto a parte não tenha a propriedade do imóvel, ante a alienação fiduciária à Caixa Econômica Federal (fls. 199), tal fato não afasta o seu direito de extinção do condomínio e de alienação judicial dos direitos que possuem.

Neste sentido: “*EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. Decreto de extinção. Descabimento. Interesse e adequação da ação configurados. Condomínio que decorre diretamente do contrato firmado pelas partes, onde ambos figuram na condição de compromissários compradores. Inexistência de impedimento para a alienação judicial do imóvel comum. Necessidade, porém, de intimação da credora fiduciária. Percentual de participação de cada parte na aquisição do imóvel que deverá ser apurado em fase de liquidação, assim como a avaliação do imóvel e exercício do direito de preferência pelos condôminos. Extinção afastada. Ação julgada procedente. Recurso parcialmente provido.*” (TJSP, 8ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 1009897-30.2013.8.26.0309, Des. Rel. Salles Rossi, julgado em 08/03/2015).

Ainda: “*APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO COM PEDIDO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL. Extinção do processo sem resolução do mérito, por impossibilidade jurídica do pedido, ao fundamento de que o imóvel está alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal. Inconformismo do autor. Consistência. Orientação deste Tribunal de Justiça, inclusive desta 3ª Câmara de Direito Privado, no sentido da possibilidade de extinção do condomínio de imóvel alienado fiduciariamente. Trata-se de alienação dos direitos aquisitivos sobre o bem. Afastamento da extinção do processo sem resolução do mérito, com apreciação do mérito, nos termos do artigo 515, § 3º, do Código de Processo Civil. Autor que demonstrou a aquisição do bem em condomínio com a ré. Apuração do valor dos direitos aquisitivos sobre o imóvel deverá ser efetuada em liquidação. Alienação judicial que deverá ser cientificada à Caixa Econômica Federal. Por ocasião da hasta pública, deverá haver a clara advertência a respeito dos direitos que possuem as partes sobre o bem. Reforma da sentença para julgar a ação procedente, carregando à ré os ônus da sucumbência. Recurso provido.*” (TJSP, 3ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 1008131-64.2014.8.26.0451, Des. Rel. Viviani Nicolau, julgado em 30 de junho de 2015).

Se a arrematação se concretizar, o preço será destinado, antes, à quitação do financiamento, não apenas porque o imóvel serve como garantia de pagamento da dívida, mas, também, porque o arrematante deve receber a coisa arrematada livre e desembaraçada.

O que sobejar, uma vez pagas as despesas do processo (avaliação e comissão do leiloeiro, porque satisfeitas ao final, com o produto da venda, independentemente da gratuidade concedida às partes), será distribuído entre os litigantes, conforme determinado na sentença que decretou o divórcio.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

3ª VARA CÍVEL

RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425

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

Por fim, aqui não há falar sobre o veículo que se encontra na posse do requerido, por se tratar de matéria estranha ao escopo da pretensão inicial (extinção do condomínio e arbitramento de aluguel), daí reclamar o ajuizamento de ação própria.

3. Razão assiste ao autor quando pretende a condenação da requerida no pagamento de aluguel pela ocupação exclusiva do imóvel, cujos direitos são comuns, vistos que, como não ocorreu o pagamento da indenização fixada em sentença, ainda existe o condomínio entre as partes.

Afinal, se de um lado são incontroversos os fatos relativos à exclusiva ocupação do imóvel pela requerida, sem qualquer contraprestação pecuniária ao co-proprietário, de outro, é indiscutível o direito do condômino de receber os frutos da coisa comum e indivisa, seja de um terceiro, seja do coproprietário que ocupa com exclusividade a copropriedade (artigos 1314 e 1319 do Código Civil).

Sobre o assunto, a jurisprudência dominante: *"Imóvel indiviso - Uso e fruição da coisa comum por alguns dos condôminos - Ressarcimento devido aos demais a título de indenização correspondente ao aluguel da coisa"* (RT, 632/10).

Cabe, portanto, a condenação da ré no pagamento de aluguel referente ao período posterior ao ajuizamento da ação, eis que até então é presumida a anuência do autor quanto à ocupação gratuita da coisa comum pela requerida, daí que os valores relativos ao aluguel do imóvel são devidos somente a partir da citação nesta ação.

Registro que os gastos efetuados com a conservação do imóvel, além daqueles utilizados para a quitação dos impostos, desde que efetivamente comprovados e líquidos, podem ser compensados igualmente a partir da citação, quando da repartição do preço da arrematação.

Neste sentido: *Condomínio - Imóvel ocupado a título gratuito por um dos condôminos - Arbitramento de aluguéis - Ação proposta pelos demais - Procedência - Aluguel devido a partir da citação - Dedução dos gastos efetuados com a conservação do imóvel e a quitação dos impostos também a partir da citação.* (RT, 581/143).

Isto posto, julgo **PROCEDENTE** esta ação e o faço para: a) autorizar a extinção do condomínio existente entre os litigantes, por intermédio da venda em hasta pública do bem descrito na inicial; b) nomear o **Eng. Eugênio Albiero Neto (eugenio_albiero@uol.com.br)** como perito avaliador do imóvel a ser leiloado, em favor de quem fixo salários de R\$ 800,00, que serão pagos com o produto do leilão, ou, em caso de venda antecipada ou acordo, pelas próprias partes, ainda que usufrutuárias da gratuidade de justiça; c) condenar a requerida no pagamento ao autor, desde a data da citação, de 50% sobre o aluguel mensal do imóvel descrito na inicial, aluguel esse que também será apurado na avaliação retro determinada, e pago até a venda e/ou desocupação, o que ocorrer primeiro.

Realizada a avaliação, sobre o laudo manifestar-se-ão as partes e, não havendo oposição, serão designadas as datas para a praça. Na venda judicial observar-se-ão as regras de preferência (artigo 2019 do CC), enquanto que o produto da venda, após abatidos tanto o valor relativo à quitação do financiamento pendente sobre o imóvel, quanto as despesas do processo - aí inclusos os salários periciais, despesas e custas processuais, será repartido entre os condôminos, nos termos da sentença que decretou o divórcio.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE ARARAQUARA****FORO DE ARARAQUARA****3ª VARA CÍVEL****RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Pelas razões retro expostas, descabe a condenação da requerida em honorários de advogado ("CPC e legislação processual em vigor", Theotonio Negrão, Saraiva, 26ª edição, nota "2b" ao artigo 1113 do CPC/1973, atual artigo 730 do CPC/2015), no tocante à extinção do condomínio.

P.I.

Araraquara, 03 de setembro de 2018.

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