



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: **1001992-03.2018.8.26.0566**
Classe - Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**
Requerente: **Izildinha de Fátima Donofre**
Requerido: **Julio Cesar Alves de Oliveira**

Justiça Gratuita

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

Vistos,

Cuida-se de pedido da autora **Izildinha de Fátima Donofre** de alienação judicial c/c cobrança de aluguéis em face de **Julio Cesar Alves de Oliveira**.

Aduz que, nos termos da sentença proferida em processo de Reconhecimento e Dissolução de União Estável, que tramitou perante a 2ª Vara da Família e Sucessões da Comarca de São Carlos, processo nº 1010593-66.2016.8.26.0566, ficou estabelecido que: a) o réu venderia o imóvel, objeto da matrícula nº 6.099 do Cartório de Registro de Imóveis local, localizado na Rua Professora Elydia Benetti, nº 1663, Vila Boa Vista, São Carlos/SP, no prazo de até seis (06) meses; b) enquanto a venda não se concretizasse pagaria à autora o valor de R\$ 500,00 mensais pelo uso do imóvel (aluguel); c) no ato da venda, pagaria à autora o valor de de R\$ 70.000,00, atualizado; d) a autora estaria autorizada, caso a venda não se concretizasse, a propor medida judicial buscando a alienação judicial do imóvel e o recebimento dos R\$ 70.000,00 atualizados. Batalha pela alienação judicial do imóvel e pelo recebimento do valor de R\$ 70.000,00 atualizados, a partir de 17 de novembro de 2017, acrescido do valor dos aluguéis não pagos, a contar do vencimento (17/12/2017), no valor de R\$ 500,00.



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

Juntou documentos (fls. 07/13).

O réu apresentou contestação (fls. 20/23) reconhecendo o vínculo conjugal havido com a autora e a aquisição e partilha do imóvel em 50% para cada parte. Manifesta a sua concordância com a venda do imóvel. Impugna a pretensão da autora quanto ao recebimento de R\$ 500,00 mensais a título de alugueres por não dispor de renda suficiente para efetuar o pagamento. Requer a improcedência do pedido.

Réplica a fls. 29/30 em que a autora formula pedido para que, caso realizada a alienação do imóvel, deverá ser apurado o valor do aluguel não pago pelo requerido e "descontado" do valor a ele devido por conta da alienação judicial.

Designada audiência de conciliação, não houve acordo entre as partes em razão da ausência do réu, bem como de seu procurador.

É o relatório.

Fundamento e decidido.

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 os benefícios da gratuidade de justiça ao réu, tendo em vista que essa Magistrada em pesquisa junto ao site da Receita Federal constatou que faz jus ao benefício. **Anote-se.**

Há condomínio quanto 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



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

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 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.



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

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."

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. Quando as partes entabularam acordo consignaram que o réu pagaria à autora o valor de R\$ 70.000,00. Logo, depreende-se que houve consenso quanto ao valor do imóvel em R\$ 140.000,00.

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



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

No que diz respeito ao arbitramento de aluguéis, desnecessária também a realização de perícia, já que houve consenso também com relação aos alugueres. Na sentença proferida, nos autos do Processo 1010593-66.2016.8.26.0566, que tramitaram perante o Juízo da 2ª Vara de Família da Comarca de São Carlos (fls. 07/08), ficou estabelecido que: "Decorrido o prazo de seis meses e não realizada a venda do imóvel, o requerido pagará à autora, até a venda do imóvel e a quitação dos R\$ 70.000,00 atualizados, a quantia de R\$ 500,00 até o dia de cada mês, pelo uso do imóvel".

De rigor, portanto, a condenação do réu ao pagamento de R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais, a contar do vencimento (17 de dezembro de 2017) até a sua alienação.

A alegação de falta de condição de pagar não escusa o réu. 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



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

do prejuízo que causou”.

Portanto, quando um dos co-proprietários ocupa exclusivamente o imóvel, em detrimento de outro, deve indenizá-lo.

Diante do exposto, julgo procedente o pedido, determinando-se a venda judicial do bem pelo valor de R\$ 140.000,00, partilhando-se o produto da venda entre eles.

Julgo procedente o pedido e condeno o réu a pagar para a autora, mensalmente, R\$ 500,00, devidos a partir de 17 de dezembro de 2017, 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.

São Carlos, 07 de junho de 2018.