


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 8h às 18h
Público << Campo excluído do banco de dados >>**
SENTENÇA

Processo Digital nº: **1009569-71.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Alienação Judicial**
 Requerente: **José Donizetti Marchetti**
 Requerido: **BIANCA FERNANDA DE ALMEIDA**

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

Vistos.

JOSÉ DONIZETTI MARCHETTI, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Ordinário em face de BIANCA FERNANDA DE ALMEIDA, também qualificada, alegando tenha se separado da ré nos autos do processo de nº 1219/13 que tramitou pela 4ª Vara Cível desta Comarca, processo no qual partilhados os bens comuns, um imóvel e um veículo, na proporção de 50% para cada ex-cônjuge, destacando que a ré, não obstante o trânsito em julgado da sentença, continua na posse exclusiva do imóvel, recusando-se a desocupá-lo, à vista do que requereu extinção do condomínio, com a alienação judicial do bem, e que seja a ré condenada ao pagamento de aluguéis desde a data da sentença de separação, no valor equivalente a 1% sobre o valor do imóvel, ou R\$ 400,00 mensais, conforme declarações de imobiliárias da cidade.

A ré contestou o pedido sustentando que a real intenção do autor seria a de reatar o relacionamento, com o que não concorda, de modo que requereu seja reconhecido seu direito a continuar ocupando o imóvel, julgando-se improcedente o pedido.

O autor replicou reafirmando o pedido de extinção do condomínio e de condenação da ré ao pagamento de aluguéis desde a data da sentença de separação.

É o relatório.

Decido.

Com o devido respeito à ré, não há causa ou fundamento jurídico que lhe permita utilizar-se gratuitamente do imóvel do qual o autor é proprietário da cota condominial de metade (1/2).

Contudo, a extinção do condomínio exige prova do registro desse estado patrimonial, no título dominial, ou seja, a averbação do formal de partilha da separação junto à matrícula do imóvel, o que não existe no caso ora analisado.

A hipótese, portanto, é de manifesta carência de interesse processual em relação a esse pleito, a propósito da jurisprudência: “*ALIENAÇÃO JUDICIAL - Imóvel comum - Ação julgada procedente - Hipótese, porém, de partes titulares de direitos sobre a coisa oriundos de cessão de promessa de compra e venda, e portanto de inexistência de domínio sobre a mesma - Reconhecimento ex officio da carência da ação, prejudicados os exames do agravo retido e do apelo*” (cf. Ap. 9176246-29.1999.8.26.0000 - 1ª Câmara de Direito Privado TJSP - 13/03/2001 ¹).

Veja-se acórdão mais recente, no mesmo sentido: “*Extinção de Condomínio*

¹ www.esaj.tjsp.jus.br.



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 8h às 18h
Público << Campo excluído do banco de dados >>**

Alienação judicial - Ação aforada por compromissários compradores do imóvel Ausência de interesse de agir Ação que cabe somente ao condômino Entendimento Precedentes deste Egrégio Tribunal Sentença mantida - Recursos desprovido” (cf. Ap. nº 0076374-89.2008.8.26.0224 - 5ª Câmara de Direito Privado TJSP - 06/07/2011 ²).

Ainda: “EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. Alienação de coisa comum. Partes titulares de direito sobre o imóvel oriundo de promessa de compra e venda. Inexistência de propriedade sobre o bem que impede sua pretensão de alienação. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO” (cf. Ap. nº 9215102-52.2005.8.26.0000 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 16/12/2010 ³).

Portanto, embora existente o estado de condomínio em relação aos direitos sobre o imóvel, não há condomínio em relação ao direito real que sobre aquele bem recai, de modo que, manifesta a carência de interesse processual, é de rigor a extinção parcial do processo, cumprindo ao autor arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, verbas essas reduzidas pela metade (1/2), tendo-se em vista serem dois os pedidos cumulados, observando-se, ainda, fique prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

Em relação ao pedido de arbitramento de aluguéis, todo direito assiste ao autor, pois como se sabe, “sendo a demandante condômina sobre os direitos de aquisição do bem imóvel ocupado exclusivamente pelo demandado, a condenação deste à indenização pelo uso privativo da coisa é absolutamente indiscutível. A circunstância de ser o imóvel financiado não traz qualquer outra dificuldade, na medida em que a comunhão se estabelece, exatamente, sobre os direitos de aquisição titularizados, de maneira indivisível, por ambos os ex-companheiros” (cf. Ap. nº 0003185-17.2011.8.26.0566 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 27/02/2014 ⁴).

A ré não impugnou qualquer das avaliações juntadas com a inicial, de modo que acolher-se o pleito com base na mais modesta das duas (02) avaliação acostadas à inicial, que estimou em R\$ 80.000,00 o valor do imóvel (*vide fls. 08*).

A pretensão do autor, de ver o aluguel mensal fixado no equivalente a 1,0% daquele valor é, com o devido respeito, exagerada, na medida em que o percentual aceito pelos usos e costumes neste tipo de negócio seja de 0,6% ao mês, a propósito da ementa seguinte: “APELAÇÃO – Ação de dissolução de condomínio – Procedência – Recurso dos requeridos pugnando pela redução do valor do aluguel – Pleiteiam a redução do percentual incidente sobre o imóvel de 0,7 para 0,6% ao mês – Inconformismo quanto ao valor apurado – Supervalorização imobiliária – Disparidades entre os valores apurados nas duas perícias – Desproporção em relação ao aumento dos aluguéis – Sucumbência mantida – Recurso Parcialmente Provido” (cf. Ap. nº 0002216-65.2004.8.26.0010 - 3ª Câmara de Direito Privado TJSP - 02/12/2014 ⁵).

Atento a essas considerações, e aplicado o referido percentual sobre o valor da avaliação, temos que o aluguel mensal devido seja de R\$ 480,00, frente ao qual o direito do autor é de ver-se remunerado pela ré em R\$ 240,00 mensais.

O termo inicial dessa obrigação, por sua vez, não pode retroagir à sentença de separação, na medida em que a sentença que arbitra os aluguéis tem natureza *constitutiva*, criando um estado jurídico não existente até então.

Se é assim, o termo inicial da obrigação somente poderá estar ligado à própria ação, fixando-se pela data da citação da ré, a propósito da jurisprudência: “COISA COMUM - arbitramento de aluguel - termo inicial que é o da citação da condômina que usufrui da coisa

² www.esaj.tjsp.jus.br.

³ www.esaj.tjsp.jus.br.

⁴ www.esaj.tjsp.jus.br.

⁵ www.esaj.tjsp.jus.br.



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 8h às 18h
Público << Campo excluído do banco de dados >>**

com exclusividade, uma vez que o período anterior ao reclamo tem natureza equiparada ao 'comodato' - responsabilidade dos condôminos pelo pagamento de taxas e impostos que recaem sobre a coisa comum, devida por força do art. 624 do Código Civil" (cf. AC. nº 145.479-4/8-00 – 10ª Câmara de Direito Privado TJSP ⁶).

No mesmo sentido: “*CONDOMÍNIO - Coisa comum - Utilização exclusiva por condômino - Aluguel e indenização - Ocupação a título gratuito que, a princípio, ocorreu com a permissão dos demais condôminos - Verba devida, no entanto, a partir da notificação, para que efetuassem o pagamento - Recurso provido para esse fim*” (cf. AC. nº 218.847-2 – 14ª Câmara Civil TJSP ⁷).

Os valores vencidos desde a citação deverão contar correção monetária pelo índice do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a partir dos respectivos vencimentos.

Fica fixado o dia 10 de cada mês como termo de vencimento da obrigação.

A sucumbência da ré, embora preponderante em relação a essa parte do pedido, acaba compensada com a sucumbência do autor em relação ao pedido de extinção de condomínio.

Isto posto, JULGO PARCIALMENTE EXTINTO o presente processo, SEM JULGAMENTO DE MÉRITO, com base no art. 267, VI, do Código de Processo Civil, em relação ao pedido de extinção de condomínio, e JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que CONDENO a ré BIANCA FERNANDA DE ALMEIDA a pagar aluguel mensal ao autor JOSÉ DONIZETTI MARCHETTI, no valor de R\$ 240,00 (*duzentos e quarenta reais*), a partir da data da citação, devendo os valores vencidos contar correção monetária pelo índice do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a partir dos respectivos vencimentos, compensados os encargos da sucumbência, na forma e condições acima.

P. R. I.

São Carlos, 01 de abril de 2015.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.

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

⁶ LEX - JTJ - Volume 259 - Página 38.

⁷ JTJ - Volume 163 - Página 31.