

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****2ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1008153-34.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Alienação Judicial**
 Requerente: **Cleiton Cesar Barbosa**
 Requerido: **Isabel Cristina de Almeida**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: Dr. **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

Cleiton César Barbosa propôs ação de Extinção de Condomínio c/c Arbitramento de Aluguel em face de **Isabel Cristina de Almeida**. O requerente alega que as partes foram casadas de 2002 à 2014, e que durante a união adquiriram bem imóvel localizado à Rua Natalino Sbampato, nº 1125, Bairro Presidente Collor, São Carlos/SP. Quando do divórcio, acordaram, que o imóvel em questão seria posto à venda e que o valor obtido seria dividido na proporção de 50% para cada, sendo que enquanto a venda não fosse realizada, a requerida residiria no imóvel. Todavia, afirma que a requerida vem impedindo a venda do bem e ainda vem realizando reformas no imóvel sem a sua prévia autorização e, além do mais, alugou o salão que pertence à casa para que fosse instalada uma igreja desde janeiro/2014, mantendo para si a totalidade dos rendimentos advindos do aluguel. Requer os benefícios da justiça gratuita, a extinção do condomínio e a alienação judicial do imóvel, bem como a estipulação de aluguel no valor médio de R\$1.100,00 conforme avaliações que junta aos autos.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 07/24.

Concedida a gratuidade processual (fl.25).

A requerida, devidamente citada (fl.31), apresentou resposta em forma de contestação (fls.32/34). Alegou que nunca criou obstáculos para a venda do imóvel, impugnando apenas o valor atribuído a ele pelo autor. Aduz que o bem foi avaliado em R\$76.00,00 e não em R\$120.000,00, conforme alega o requerente. Apresenta proposta de acordo, diante da vontade de adquirir para si o bem. Requer os benefícios da justiça gratuita bem como a homologação do acordo proposto.

Réplica às fls. 43/45. Na ocasião, o requerente manifesta seu desinteresse na realização do acordo proposto pela requerida. Junta novamente aos autos três avaliações do imóvel.

Às fls. 55/57, a ré informa a desocupação do imóvel e requer a indenização das benfeitorias realizadas exclusivamente por ela, no valor de R\$7.542,32.

Instado a se manifestar, o autor informa que não houve desocupação do imóvel, encontrando-se estabelecida em parte dele uma igreja. Discorda das alegações da ré ao que se refere à indenização pelas benfeitorias realizadas, alegando que foram feitas de má-fé e sem a sua anuência.

Deferida a avaliação do imóvel através de perícia judicial (fl.97).

Laudo pericial juntado às fls. 131/145, com manifestações às fls. 155 e 157.

É o relatório.**Fundamento e Decido.**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Inicialmente, visto que a ré é assistida por advogada do Convênio DPE/OAB, defiro os benefícios da justiça gratuita. Anote-se.

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91).

Trata-se de ação de extinção de condomínio c/c arbitramento de aluguel que o autor intentou visando a alienação do imóvel, de propriedade conjunta, sua e de sua ex-esposa, já que a ex- mulher vem dificultando a realização da venda e encontra-se usufruindo exclusivamente do bem.

É incontroverso que os autores adquiriram, na constância do matrimônio, direitos sobre o imóvel descrito na inicial, conforme documentos de fls. 14/21. Extinto o matrimônio através de ação de divórcio litigioso convertido em consensual, com a realização de conciliação, conforme termo juntado às fls. 12/13, ficou estabelecido que caberia a cada uma das partes metade dos direitos sobre o imóvel, sendo que este seria vendido, dentro do prazo de um ano, e o valor repartido pelas partes, permanecendo a requerida no imóvel enquanto não ocorresse a venda. Na hipótese de findo o prazo sem concretização da alienação, novo acordo seria realizado.

Nas palavras de Tartuce: "Verifica-se a existência do condomínio quando mais de uma pessoa tem o exercício da propriedade sobre determinado bem. Serve como suporte didático o conceito de Limongi França, segundo o qual o condomínio é a espécie de propriedade em que dois ou mais sujeitos são titulares, em comum, de uma coisa indivisa (*pro indiviso*), atribuindo-se a cada condômino uma parte ou fração ideal da mesma coisa" (Tartuce, Flávio. Manual de Direito Civil: vol. único. 5 ed. rev., atual. r ampl. São Paulo: MÉTODO, 2015, pg. 987)

Evidente a existência do condomínio mencionado pelo autor. Convém salientar que a requerida não contesta tal fato e alega que não se opõe e tampouco dificulta a venda do imóvel; ela se atém a discordar do valor mencionado pelo autor, alegando que este supera o montante verificado por corretor que foi pessoalmente verificar o imóvel.

Vê-se que a ré tem a intenção de comprar a parte do autor e tenta imputar ao imóvel valor menor do que aquele de avaliação, situação que não se pode admitir. Para dirimir quaisquer dúvidas a esse respeito, necessária perícia técnica, devidamente realizada conforme laudo de fls. 131/145, tendo inclusive autor e ré demonstrado concordância com o laudo, ficando este, desde já, homologado.

Fato é que é direito do requerente a pretendida extinção, conforme preceitua o art. 1320, "caput", do Código Civil. *In verbis*: "A todo o tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão".

Nesse sentido:

AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO DE BEM IMÓVEL CUMULADA



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

COM COBRANÇA DE ALUGUERES. Decisão que determinou a alienação do bem em hasta pública. Insurgência da requerida. Parcial acolhimento. Tratando-se de bem indivisível, cabe pleito de partilha a qualquer tempo, nos termos dos art. 1.320 e 1.322 do Código Civil. Irrelevância do fato de a requerida residir no bem com a filha do ex-casal. O autor não pode ter limitado seu direito de propriedade. É direito do condômino requerer a divisão de coisa comum, com a consequente alienação judicial do bem, quando não for possível o uso e gozo em conjunto do imóvel indivisível, resguardando-se o direito de preferência. Precedentes. Pleito de percepção de alugueres. Descabimento. Sucumbência recíproca. Recurso parcialmente provido. (grifo meu) (TJSP. APL 00045182420118260430 SP 0004518-24.2011.8.26.0430. 7ª Câmara de Direito Privado. Relator Mary Grün. Julgado e publicado em 06/10/2015.)

Nos termos do art. 1322: "Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida 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, a de quinhão maior".

A venda da coisa comum é, portanto, medida que se impõe, já tendo sido realizada a avaliação do imóvel. O valor obtido, após a quitação dos tributos, taxas e tarifas eventualmente pendentes sobre o imóvel, deve ser repartido entre as partes na medida de cada quinhão.

Assim, é certo que o imóvel descrito na exordial não admite divisão cômoda. Por essa razão, nos termos do art. 730, do CPC o pedido de extinção de condomínio deve ser julgado procedente, devendo o bem ser levado a hasta pública para alienação e posterior divisão entre as partes. Fica, entretanto, desde já, reservado o direito de preferência das partes quanto à venda.

Passo à análise da necessidade de indenização quanto as benfeitorias realizadas pela ré.

O autor manifesta sua discordância em relação às obras realizadas, sendo que nada constou a esse respeito no acordo firmado entre as partes quando da realização do divórcio. Dessa maneira, se a ré realizou modificações no imóvel, isso se deu por sua vontade e benefício próprios, não cabendo ao autor o pagamento de tais valores. Sendo o imóvel propriedade de ambas as partes, deveria a ré ter buscado a concordância do autor antes da realização das obras para que este fosse obrigado a auxiliar no custeio, e isso porque não se trata de modificações necessárias.

Por fim, diante do uso exclusivo do imóvel pela ré, decorrido o prazo do acordo entabulado entre as partes, de maneira manifestamente contrária à vontade do autor, coproprietário, fixo aluguel, que deverá ser pago desde a propositura da ação, até a alienação do bem, enquanto encontrar-se, a ré, habitando o local. A requerida, embora discorde das avaliações trazidas aos autos pelo autor (fls. 22/24), não junta nenhum documento que demonstre realidade diversa. O laudo do perito, corroborando o alegado na inicial, demonstra que o imóvel encontra-se avaliado em R\$116.340,00. Assim sendo, fixo o aluguel no valor de R\$1.100,00.

Do contrato de fls. 84/85 não consta o autor, coproprietário do imóvel, sendo que este tampouco anui com o valor cobrado. Desta maneira, o contrato não será reconhecido por este juízo, não cabendo falar em desocupação do imóvel por parte da ré,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

que continua, até a presente data, usufruindo exclusivamente do bem.

Os valores das contas de água e esgoto em aberto (fl. 96) deverão ser pagas pela ré, que se utilizava do bem, sendo que estes serão suportados por ela, enquanto perdurar a habitação.

Já o valor do IPTU deverá ser dividido entre as partes, já que ambos são proprietários e responsáveis pelos encargos e tributos que recaiam sobre o imóvel. Assim, caberá a cada parte o pagamento de 50% do valor do IPTU desde 2016 (carnê de fls. 86/88).

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC, para determinar a extinção de condomínio do imóvel objeto desta ação, descrito às fls. 14/21. Determino a alienação judicial em hasta pública, na forma do disposto no artigo 730, do CPC, oportunidade em que as partes poderão exercer seu direito de preferência. O preço e as despesas existentes, serão partilhados na proporção do domínio de cada condômino (50%), considerando-se o valor apurado na avaliação de fls. 131/145. A alienação se dará pelo maior lance, ainda que inferior ao avaliado.

Condeno a ré ao pagamento de metade do aluguel fixado no valor de R\$1.100,00 mensais com a correção anual fixada pelo IGP-M. Os valores são devidos desde a propositura da presente ação, devendo ser devidamente corrigidos, com juros de mora de 1% ao mês, da citação. Fica a ré condenada ao pagamento dos valores das contas de água e esgoto em aberto. O valor do IPTU será rateado entre as partes, na proporção de 50% para cada.

Vencida a ré arcará com as custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios, que fixo em 10 % do valor dado à causa, observando-se a gratuidade concedida.

Com o trânsito em julgado, querendo, o autor deverá apresentar planilha atualizada de seu crédito, referente ao aluguel arbitrado, e requerer, no prazo de 30 dias, o início da fase de cumprimento de sentença, nos moldes do art. 523 e 524 do NCPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

Apresentado o requerimento os autos irão para a fila - processo de conhecimento em fase de execução. Nada sendo requerido, encaminhem-se os autos ao arquivo, sem prejuízo de posterior desarquivamento, a pedido da parte.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 (quinze) dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões.

Oportunamente, ao arquivo.

P.I.

São Carlos, 01 de março de 2017.

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