


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE IBATÉ
FORO DE IBATÉ
VARA ÚNICA
RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min
SENTENÇA

Processo Digital nº: **1000400-21.2016.8.26.0233**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Coisas**
 Requerente: **Letícia Alves**
 Requerido: **Leandro Custódio e outro**

-Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Eduardo Cebrian Araújo Reis**

Vistos.

Cuida-se de ação declaratória de extinção de condomínio c/c arbitramento de aluguéis promovida por **Letícia Alves** representada pelo seu genitor **Benedito Miguel Alves Júnior** em face de **Leandro Custódio e Rafael Alexandrin**. A autora alega, em essência, que é irmã dos requeridos, filhos de Olinda Gomes da Rocha, falecida em 24.10.2014. A genitora das partes era possuidora de dois bens imóveis, que até o seguinte momento está sendo utilizado apenas por Rafael e sua avó, sem cumprir as obrigações do contrato de compra e venda, sendo ela cumprida pela autora. Pede a venda dos imóveis, a fim de repartir na proporção de cada quinhão, e o reembolso ao requerente de todas às parcelas pagas devido ao débito existente junto à Cepark Empreendimentos. Com a inicial vieram os documentos de fls. 07/22.

Os requeridos foram Citados (fl. 39/40). Apresentou resposta contrapondo as alegações do autor (fl. 47/53).

Houve réplica (fl. 59/54).

Designou-se audiência de conciliação que restou prejudicada ante ausência do requerido (fl. 79).

Instadas a especificação de provas (fl. 80) autora não postulou pela produção de provas (fl. 82/83) e o requerido não se manifestou (fl. 84).

É relatório.
Fundamento e deciso.

Constata-se a existência de condomínio quando mais de uma pessoa tem o exercício da propriedade sobre um bem. Por isso, o pedido de extinção de condomínio, consistente na venda desse bem e pressupõe, por óbvio, a comprovação da propriedade.

No caso, a genitora das partes não tinha a propriedade dos imóveis, mas apenas direitos aquisitivos, visto que existem compromissos de compra e venda. Verifico, outrossim, que sequer existiu abertura de inventário.

Assim, os imóveis não estão registrados em nome do *de cujus* ou dos condôminos, não existindo propriedade, razão pela qual não há que se falar em condomínio.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE IBATÉ

FORO DE IBATÉ

VARA ÚNICA

RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000

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

Isso porque a extinção do condomínio se dá por meio de venda dos imóveis comuns, mas para tanto é necessária a comprovação da transmissão da propriedade às partes, e não meramente direitos aquisitivos ainda não registrados.

Por consequência, é improcedente o pedido de extinção e ficando prejudicado, também, o pedido de pagamento de aluguéis.

Nesse sentido, a jurisprudência:

EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. Sentença de improcedência. Irresignação do autor. Ausência de comprovação da propriedade em condomínio. Partilha de divórcio das partes que envolveu repartição de direitos aquisitivos de propriedade de dois imóveis, um por herança e outro por compra conjunta das partes. Necessidade de regularização da transmissão da propriedade para o condomínio das partes. Extinção do condomínio dos direitos aquisitivos que não é possível (arts. 1.320 e 1.322, CC). Acordo da partilha que fixou obrigações mútuas das partes, cada qual para regularizar um imóvel. Impossibilidade de exigir o cumprimento da obrigação da parte contrária, sem comprovação de cumprimento da obrigação própria (art. 476, CC). Sentença mantida. Sucumbência recursal (art. 85, §11, CPC). Justiça gratuita ao autor (art. 98, §3º, CPC). Recurso desprovido. (TJSP; Apelação 1000823-50.2016.8.26.0695; Relator (a): Carlos Alberto de Salles; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Nazaré Paulista - Vara Única; Data do Julgamento: 06/02/2018; Data de Registro: 06/02/2018).

Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido. Arcará a autora com as custas e despesas processuais e com honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da causa, observada a gratuidade concedida. Interposta apelação, intime-se o recorrido para apresentação de contrarrazões e, na sequência, remetam-se os autos à Superior Instância com as homenagens do Juízo.

Se o caso, expeça(m)-se certidão(ões) de honorários ao(s) advogado(s) nomeado(s), nos termos do Convênio OAB/DPE-SP

P.I. Oportunamente, arquivem-se.

Ibaté, 06 de março de 2018.

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