



**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 Digital nº: **4001227-54.2013.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**  
 Requerente: **FABIOLA MARTINS PEREIRA**  
 Requerido: **GILMAR NUNES TAVARES**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

**FABIOLA MARTINS PEREIRA**, condômina (titular de 28,3%) do réu **GILMAR NUNES TAVARES** (titular dos restantes 71,7%) em relação ao imóvel descrito na inicial, move esta ação pedindo a alienação judicial do referido bem, com a extinção do condomínio, assim como o reajuste do aluguel proporcional que vem pagando, para adequá-lo ao valor de mercado, ao montante de R\$ 311,30.

Indeferida a tutela antecipada (fls. 27).

O réu, citado, contestou (fls. 36/37).

A autora replicou (fls. 56/57).

As partes, instadas a especificar provas (fls. 65), silenciaram.

É o breve relato. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 330, I do CPC, uma vez que a prova documental é suficiente para a solução da controvérsia.

As partes, ademais, não poderão alegar cerceamento de defesa pois, instadas a especificar provas, silenciaram.

O STJ entende que "quando a parte permanece em silêncio diante do despacho que comandou a especificação de provas e do pedido de julgamento antecipado da lide, não pode investir contra o julgado por alegada ausência de estágio probatório" (REsp 160.968/DF, Rel. Min. CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, 3ªT, j. 23/03/1999)

Trata-se de exegese que decorre de nosso sistema processual preclusivo e do princípio da boa-fé objetiva no processo, em razão da lealdade mínima exigível das partes, já que se a parte, instada a respeito, não requereu a produção de provas, não poderá, em venire contra factum proprium, posteriormente alegar cerceamento de defesa porque não aberta a instrução probatória.

No mesmo sentido: REsp 470.709/SP, Rel. Min. CASTRO FILHO, 3ªT, j. 06/04/2004; AgRg no Ag 206.705/DF, Rel. Min. ALDIR PASSARINHO JUNIOR, 4ªT, j. 03/02/2000.

Indo adiante, procede o pedido de alienação judicial.

Isto porque, embora em nome do réu (conforme certidão de matrícula, fls. 24/26), o documento de fls. 19 comprova a co-titularidade sobre o imóvel, na proporção de 28,3% para a autora e 71,7% para o réu. As partes, quando dissolveram a união estável, assim consensualmente deliberaram pela partilha.

Incontroversa a indivisibilidade. Logo, de rigor a alienação.

**4001227-54.2013.8.26.0566 - lauda 1**



**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**

Na sequência, a propósito do pedido de reajuste do aluguel mensal que o réu paga à autora, a autora instruiu a inicial com laudo bem fundamentado que encontrou, segundo os parâmetros de mercado, aluguel de R\$ 1.100,00, o qual resulta, considerada a proporção de 28,3%, na obrigação do réu de pagar à autora, mensalmente, R\$ 311,30, como pede a autora. Todavia, o réu trouxe, com a resposta, avaliação distinta, também bem embasada, alcançando um aluguel de R\$ 700,00, que enseja pagamento mensal à autora no valor de R\$ 198,10. À autora incumbia a prova do quanto por si alegado. Não o fez adequadamente. Prevalecerá o valor apresentado pelo réu, segundo as regras de distribuição do *onus probandi* (veja-se que é superior aos R\$ 160,00 indicados na inicial, o que mostra a parcial procedência deste pedido). Tal valor é arbitrado a partir da citação, ocorrida em 31/01/14 (o que significa que o primeiro vencimento dá-se um mês depois, logo, 01/03/14).

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente a ação e (a) determino a alienação judicial do imóvel (b) condeno o réu a pagar à autora R\$ 198,10 por mês, com vencimento todo dia 1º, ocorrendo o primeiro em 01/03/14, a título de aluguel pelo uso exclusivo do imóvel, enquanto o réu permanecer residindo nele, havendo reajuste pelo IGP-M anualmente, ou seja, o primeiro reajuste ocorrerá em 01/03/15.

A alienação poderá ser feita independentemente de leilão pois as partes são capazes (art. 1.113, § 3º do CPC), de modo que, após o trânsito em julgado, iniciar-se-á o prazo de 30 dias para que cada uma das partes diga se possui interesse na venda independentemente de leilão. No silêncio de qualquer delas, haverá a venda em leilão.

Saliento que, no lugar da alienação a terceiro, há sempre a possibilidade de um condômino comprar a parte do outro, consoante preceitua o art. 1118 do CPC.

Ante a sucumbência parcial, cada parte arcará com 50% das custas e despesas, e os honorários compensam-se integralmente.

P.R.I.

São Carlos, 07 de janeiro de 2015.

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