



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

SENTENÇA

Processo nº: **1001921-35.2017.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**
 Requerente: **Adriana dos Santos Romero**
 Requerido: **Fernando Jose Rosalem**

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

Vistos.

ADRIANA DOS SANTOS ROMERO, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Comum em face de Fernando Jose Rosalem, também qualificado, alegando serem coproprietários de uma unidade autônoma designada como apartamento nº 132 e sua vaga de garagem localizado no Edifício Residencial Athenas Paulista, na Rua Carlos Botelho, nº 2.200, São Carlos, registrado sob matrícula nº 78.401 e que desde janeiro de 2009 o requerido usufrui sozinho do bem, sem nada lhe ser pago a título de aluguel, á vista do que pugna pelo arbitramento de aluguel em se favor, limitado á cota parte pertencente ao réu, bem como a extinção de condomínio com a venda judicial do imóvel, resguardando ao requerido o seu direito de preferência para aquisição, além de custas e honorários advocatícios.

Citado, o requerido apresentou somente impugnação a justiça gratuita concedida à autora, sustentando que a a autora não faria jus ao benefício, pois é coproprietária de dois apartamentos de alto valor, além do fato de residir nos Estado Unidos e contratar advogados para promover ações neste País, sem necessitar socorrer-se da Defensoria Pública do Estado; quanto ao pedido principal, alegou desinteresse em contestar a lide, porquanto o direito buscado pela autora encontra respaldo em título de domínio do imóvel.

Em resposta à impugnação à justiça gratuita que lhe foi concedida, a autora esclareceu que sua condição de pobreza é extrema não podendo nem mesmo arcar com seguro saúde nos Estado Unidos, sendo necessária a ajuda do Estado da Califórnia para cuidar de sua saúde, e que em relação aos imóveis noticiados pelo requerente, informou que lhe pertence somente o imóvel objeto desta lide, ressaltando que o requerido não apresentou nenhuma prova das alegações que fez, devendo, portanto, ser rejeitada a impugnação.

É o relatório.

DECIDO.

O feito comporta julgamento antecipado, na forma do art. 355, II, do Código de Processo Civil, haja visto a falta de impugnação específica por parte do réu, incidindo os efeitos da revelia.

Preliminarmente, no que respeita à impugnação à concessão da gratuidade à autora, cumpre lembrar não seja de exigir-se àquela efetiva prova da hipossuficiência



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

econômica.

Com efeito, ausentes elementos que permitam ao magistrado levantar dúvidas acerca da declarada condição de pobreza feita pela autora, caberá aplicado o entendimento reinante ao tempo do Código de Processo Civil de 1973, segundo o qual, não se deparando o juiz com evidências que infirmem a declaração de miserabilidade, cumprirá aplicar presunção relativa de veracidade, deferindo o benefício: *“GRATUIDADE JUDICIAL. PRESUNÇÃO DE NECESSIDADE QUE DECORRE DE SIMPLES DECLARAÇÃO DA PARTE. AUSÊNCIA DE ELEMENTOS DE PROVA QUE A CONTRARIEM. AGRAVO PROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. A declaração de miserabilidade gera presunção relativa, deixando de prevalecer apenas diante de elementos de prova em contrário. Cabe ao juiz deferir o benefício, não se deparando com tais evidências. O deferimento do benefício decorre da ausência de condições financeiras, o que se dá na hipótese”* (cf. AI. nº 2159027-92.2017.8.26.0000 - 31ª Câmara de Direito Privado TJSP - 05/09/2017 1). Rejeito, portanto, a impugnação.

Se a lei diz que compete ao requerente dos benefícios a sua declaração, evidente que a impugnação deve levantar aspecto sério, sob pena de não ser considerada.

No caso vertente, não foi trazido aos autos qualquer elemento que pudesse afastar a concessão da gratuidade judicial.

O ônus da prova incumbia ao impugnante, que não demonstrou a inexistência ou desaparecimento dos requisitos necessários à concessão dos benefícios, razão pela qual fica afastada a impugnação.

No mérito, citado, o requerido deixou de oferecer contestação. Logo, como o feito tem como objeto a discussão de direitos disponíveis, de rigor o reconhecimento do efeito material da revelia, presumindo-se como verdadeiros os fatos articulados na petição inicial, incidindo a regra do art. 344, do Código de Processo Civil.

Não bastasse isso, constitui direito do coproprietário a extinção do condomínio, com a venda do bem em hasta pública, por ser indivisível, assegurado o direito de preferência de quem já é dono.

Logo, de rigor a procedência da ação, para que o bem seja vendido em hasta pública, por valor não inferior à avaliação a ser realizada nos autos, observando-se que o requerido tem preferência em relação a eventuais lances de terceiros, em igualdade de condições, devendo ser observado, quando da realização da venda e partilha do valor obtido, a apuração de dívidas referentes ao imóvel eventualmente existentes, procedendo-se à compensação ou abatimento.

Caso não haja interessados, o requerido poderá exercer o direito de aquisição da fração ideal da copropriedária, para extinção do condomínio, pelo valor da avaliação.

Antes, é preciso tentar vender o bem em hasta pública, para tentativa de alcançar lance superior.

Transitada em julgado a presente decisão, cumprirá tomar-se as providências de avaliação e designação de hasta pública.

Em relação aos aluguéis, cumprirá reconhecer que *“sendo o uso comum direito de todos, nenhum condômino pode fazer um uso que atenta contra o direito igual do seu consorte, se o faz deve responder pelo dano que lhe causou agindo contra o direito, o seu ato ilegal faz gerar a obrigação de ressarcir os prejuízos”* (cf. J. M. CARVALHO SANTOS, Código Civil Brasileiro Interpretado, vol. VIII/307 e 308 1).



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

O aluguel, assim, é devido na proporção do quinhão da propriedade do réu, o que deverá ser apurado na mesma avaliação que aproveita ao pedido de estipulação de preço para venda em hasta pública.

Cumpre ainda destacar, o termo inicial da obrigação do réu pagar aluguel à autora *“é o da citação da condômina que usufrui da coisa com exclusividade, uma vez que o período anterior ao reclamo tem natureza equiparada ao 'comodato'”* (cf. Apelação Cível nº 145.479-4/8-00, da Comarca de São Paulo, em Décima Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, v.u., RUY CAMILO, Relator)

O réu sucumbe e deverá, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Isto posto JULGO PROCEDENTE a presente ação, em consequência do que DETERMINO a extinção do condomínio do imóvel comum das partes, objeto da matrícula nº 78.401, do Cartório de Registro de imóveis de São Carlos, mediante venda judicial em praça pública eletrônica, autorizada a venda a particulares, respeitado o valor de avaliação a ser realizada, ressalvado o direito de preferência aos requeridos, devendo ser observado, quando da realização da venda e partilha do valor obtido, a apuração de dívidas referentes ao imóvel eventualmente existentes, procedendo-se à compensação ou abatimento, bem como CONDENO o réu Fernando Jose Rosalem a pagar aluguel mensal em favor da autora ADRIANA DOS SANTOS ROMERO, no valor que venha a ser apurado em liquidação, aproveitando-se a avaliação para a venda em hasta pública, na proporção do quinhão condominial dos autores e com termo inicial na data da citação, e CONDENO o réu ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Publique-se Intimem-se.

São Carlos, 26 de março de 2018.

Vilson Palaro Júnior
 Juiz de direito.

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