

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

<b>SENTENÇA</b>
-----------------

Processo nº:	<b>1012088-14.2017.8.26.0566</b>
Classe - Assunto	<b>Procedimento Comum - Condomínio</b>
Requerente:	<b>Clarice dos Santos</b>
Requerido:	<b>Sebastião Aparecido Fernandes</b>

**CLARICE DOS SANTOS** ajuizou ação contra **SEBASTIÃO APARECIDO FERNANDES**, pedindo a extinção do condomínio inerente ao imóvel situado à Rua Francisco Cassiano Lopes, nº 695, nesta cidade, haja vista a impossibilidade de divisão cômoda do bem, bem como a condenação do réu ao pagamento de uma renda mensal pela ocupação exclusiva do imóvel.

O réu foi citado e contestou os pedidos, aduzindo, em preliminar, existência de coisa julgada formada em torno da questão trazida pela autora. No mérito, alegou a aquisição do imóvel por efeito da usucapião, haja vista a posse exclusiva exercida desde 1994.

Houve réplica.

A tentativa conciliatória restou infrutífera.

Saneado o processo, repeliu-se a preliminar arguida e deferiu-se a produção de prova pericial e testemunhal.

Juntou-se aos autos o laudo pericial, sobrevindo apenas manifestação da autora.

Foram ouvidas cinco testemunhas na audiência de instrução e julgamento.

Encerrada a instrução, as partes apresentaram suas alegações finais, ratificando as teses apresentadas.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

Afasta-se, inicialmente, qualquer interpretação equivocada da sentença proferida pelo D. Juízo da 5ª Vara Cível local, que reconheceu a aquisição do domínio pelo réu, por efeito da usucapião, sobre a metade ideal do imóvel que lhe cabia, e não sobre a sua totalidade (fls. 16/19).

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

O imóvel pertence a autora e ao réu, em comunhão, e não foi possível a extinção desse vínculo amigavelmente, não havendo outra solução, que não a alienação judicial.

Inacolhível a tese de usucapião da parte ideal da autora, pelo réu, pois a permanência no imóvel decorreu de mera permissão, justamente em razão dos filhos do casal com ele residirem. Não houve consolidação da propriedade do todo, não havendo, portanto, a extinção de fato do condomínio.

Conforme ensina Benedito Silvério Ribeiro (Tratado de Usucapião, Editora Saraiva, 1992, volume 1, página 282), o condômino poderá usucapir contra todos os comunheiros, excluindo as partes destes. Deverá, contudo, comprovar posse sobre o todo.

*É lícito ao condômino intentar a ação de usucapião para o reconhecimento da propriedade sobre todas as partes, excluindo os demais comproprietários. A posse sobre o todo precisa restar cumpridamente provada, sendo indispensável a observância dos demais requisitos legais, especialmente o “animis domini” (ob. cit., pág. 283).*

*A usucapião da coisa em condomínio é repelida porque revela-se precariedade no intento do possuidor, que tem contra si o seu próprio título (ob. cit., pág. 284), pois a relação de direito exclui a convicção de que a coisa possuída de direito lhe pertence. A precariedade cessa, é certo, mas desde que o comunheiro faça prova plena da posse exclusiva sobre o todo. A intenção de dono deve estar cumpridamente provada, cabendo ao possuidor manter-se com intenção de ter a coisa para si.*

Nada nos autos indica que o réu exteriorizou à coproprietária, de forma contundente e inequívoca, sua oposição à posse indireta por ela exercida sobre o bem, o que lhe permitiria adotar as medidas necessárias para interromper a prescrição aquisitiva. Portanto, tem-se que a ocupação exclusiva do imóvel ocorreu por ato de tolerância da autora, longe de caracterizar posse *ad usucapionem*.

Refiro precedentes do E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

"Ação de extinção de condomínio civil c.c arbitramento de aluguel. Assistência judiciária. Declaração de ausência de condições de arcar com as custas processuais. Presunção de veracidade. Inexistência de elementos nos autos que elidam a presunção de veracidade. Patrimônio material compatível com a concessão do benefício. Uso exclusivo de bem imóvel comum por ex-cônjuge. Exceção de usucapião especial urbano (art. 1.240 do Código Civil). Posse mansa, pacífica, continuada e com animus domini, por pelo menos 5 anos. Não configuração. Acordo tácito de utilização do bem. Posse precária que não convalesce. Incompatibilidade com a posse *ad usucapionem*. Ausência de prova de abandono do bem. Extinção do condomínio e alienação do imóvel pela via judicial. Direito potestativo. Exercício regular de direito. Arbitramento de aluguéis pelo uso exclusivo do bem. Vedação ao enriquecimento ilícito. Taxa de ocupação

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

devida. Valor de indenização deve corresponder à metade da renda do estimado aluguel, abatida a porção cabente ao próprio usuário. Recurso parcialmente provido." (Apelação nº 1021265-63.2014.8.26.0224, 7ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Rômulo Russo, j. 15/07/2016).

"Usucapião extraordinária. Bem imóvel. Condomínio. Bem comum indivisível. Usucapião incabível. Alegação de posse exclusiva sobre área certa por prazo inferior a quinze anos. Prescrição aquisitiva não configurada quando do ajuizamento da ação. Excepcionalidade da usucapião em relação ao condomínio "pro indiviso" não caracterizada. Sentença mantida. Recurso improvido." (Apelação nº 1006710-24.2014.8.26.0068, 28ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Rel. Des. Hamid Bdine, j. 31/07/2017).

"EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO - Imóvel - Ação proposta por ex-cônjuge - Reconvenção - Pretensão de aquisição da propriedade por usucapião - Sentença de procedência da ação e de improcedência da reconvenção - Determinação de alienação do imóvel em hasta pública - Apelação da ré - Impossibilidade de divisão cômoda - Inexistência de consenso entre os condôminos - Exceção de usucapião - "Animus domini" não configurado - Utilização do imóvel mediante permissão expressa do autor - Excepcionalidade da usucapião em relação ao condomínio "pro indiviso" não caracterizada - Recurso desprovido." (Apelação nº 0009617-39.2010.8.26.0032, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Carlos Henrique Miguel Trevisan, j. 26/06/2014).

O perito judicial utilizou técnica adequada e estimou o justo valor de mercado do imóvel: R\$ 150.116,00 (fl. 108). Considerou todas as características do prédio, desnecessário lembrar que se trata de profissional de larga experiência e inegável conhecimento técnico, tanto que atua nesta Comarca há mais de vinte anos.

O contestante não postulou direito diferencial em relação à autora por conta de benfeitorias e acréscimos que fez no imóvel, de modo que o produto da alienação do imóvel será partilhado em igualdade entre eles. Extraí-se da prova testemunhal, ademais, que foram obras de melhoramento para o próprio uso. E a alegação de que edificou a casa é irrelevante pois a construção antecedeu a separação do casal e foi objeto de partilha.

Também deve ser acolhido o pedido de condenação do réu ao pagamento de uma renda mensal, em caráter compensatório. Quem ocupa com exclusividade a coisa comum deve pagar aos demais condôminos pelo uso integral do bem, pois está retirando todos os seus frutos, inclusive e especialmente a renda.

Não há como negar o direito do coproprietário de exigir o pagamento do aluguel ou renda daqueles que se utilizam dos imóveis comuns, na proporção de cada

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

quinhão. Nos termos do artigo 1.319 do Código Civil: *"Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou"*.

A propósito ensina Maria Helena Diniz: *"Os condôminos poderão usar da coisa comum, retirando seus frutos, sendo que cada um responderá perante os outros pelas vantagens ou frutos que vier a perceber, sem a devida autorização, bem como pelos prejuízos que lhes causar. Assim, se um deles habitar a casa comum, deverá pagar aos demais a título de aluguel a parte correspondente ao quinhão de cada um"* (Código Civil Anotado, 11ª ed., São Paulo, Saraiva, 2005, p. 1.061).

Conforme Francisco Eduardo Loureiro " ... deve o condômino usar a coisa comum de modo a não excluir igual direito dos demais comunheiros, ou seja, deve esse direito ser compatível com o estado de indivisão. Caso utilize com exclusividade a coisa, em detrimento dos demais condôminos, podem estes exigir o pagamento de aluguel, para evitar o enriquecimento sem causa. Embora não explicita a lei tal situação é admitida de longa data pela doutrina e jurisprudência (Carvalho Santos, J. M. Código Civil Brasileiro interpretado. Rio de Janeiro, Freitas Bastos, 1943, v. VIII, p. 307; JTJ 122/87 e 206/27)" (Código Civil Comentado - Doutrina e Jurisprudência, Coord. Min. Cezar Peluso, artigo 1.314, p. 1164).

O Colendo Supremo Tribunal Federal já proclamou que *"o condômino que ocupa o prédio comum em sua integridade deve pagar aos demais o valor correspondente à renda presumível que a locação proporcionaria"* (RT, vols. 341/507 e 343/318; RTJ 73/965). Nesse sentido julgados do Egrégio Superior Tribunal de Justiça:

"Condomínio - Condômino que ocupa integralmente imóvel de que é coproprietário - Necessidade de pagamento de aluguel aos demais condôminos - Medida que visa assegurar o direito inerente ao domínio e percepção dos frutos produzidos pela coisa comum - Inteligência dos artigos 623, 627 e 638 do Código Civil." (Resp 72.190/SP, Sexta Turma, Rel. Min. Vicente Leal).

"Recurso especial. Civil. Ação de cobrança de aluguel. Utilização exclusiva de imóvel em condomínio. Possibilidade. - É possível a cobrança de alugueres pelo uso exclusivo de imóvel em condomínio quando houver resistência do ocupante à fruição concomitante do imóvel. - Igualmente factível essa cobrança, quando a simples ocupação do bem por um dos consortes representar impedimento de cunho concreto, ou mesmo psicológico, à utilização simultânea pelos demais condôminos (...)." (REsp 622472/RJ, Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJ 20/09/2004).

O perito judicial estimou o valor locativo em R\$ 834,00, para a época da citação do réu (fl. 110), marco a ser considerado, pois compatível com a constituição em mora e com o conhecimento da pretensão da autora de recebimento de renda pela ocupação exclusiva. Não houve impugnação à conclusão pericial, que então se adota.

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

A autora é proprietária de metade do imóvel, razão pela qual a obrigação mensal será de R\$ 417,00.

Convém utilizar critério de reajuste dessa renda, ao longo do tempo, a exemplo do que ocorre com locações. O IGP-M é indexador frequentemente utilizado.

Diante do exposto, **acolho os pedidos** e determino a alienação judicial do imóvel, para extinção do condomínio.

Transitada esta em julgado, prosseguir-se-á com a alienação por intermédio de corretor credenciado.

A alienação será diligenciada tomando-se em consideração o valor atualizado da avaliação, apresentada pelo perito judicial, cujo laudo aprovo. Caso não alcançada a venda, prosseguir-se-ão as diligências de alienação, admitindo-se doravante preço mínimo de 60% do valor atualizado da avaliação.

Do preço apurado, caberá a cada qual dos condôminos a respectiva quota ideal, lícito exercerem o direito de preferência.

Ademais, condeno o réu a pagar para a autora, desde a data da citação inicial e enquanto permanecer no imóvel, renda mensal de R\$ 417,00, com reajuste anual pela variação do IGP-M. Incidirão correção monetária e juros moratórios sobre as mensalidades pagas com atraso.

Responderá o réu pelas custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e pelos honorários advocatícios do patrono da autora, fixados em 15% do valor da condenação, assim entendida a soma das prestações vencidas até esta data. A execução dessas verbas, porém, **fica suspensa**, nos termos do art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil, pois defiro a ele o benefício da gratuidade processual.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 27 de julho de 2018.

**Carlos Castilho Aguiar França**  
Juiz de Direito

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