



**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: **1008563-92.2015.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Alienação Judicial**  
 Requerente: **João Carlos Bueno**  
 Requerido: **Maria Regina Vanzelli**

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

Vistos.

JOÃO CARLOS BUENO, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Comum em face de Maria Regina Vanzelli, também qualificado, alegando tenha sido casado com a ré e que por ocasião da Separação Judicial, transacionada nos autos do Processo nº 566.01.2008.009330-4/000000-000, Ordem nº 935/2008, que tramitou perante a E. 5ª Vara Cível desta comarca, teriam ajustado que a ré permaneceria residindo no imóvel do casal, sito na Rua Givaert Carli de Campos nº 163, no Residencial Itamaraty, até sua venda, obrigando-se em pagar as contas de energia elétrica e água e esgoto, estabelecendo, em contrapartida, sua obrigação de pagar alimentos ao filho menor no equivalente a 20% dos seus ganhos, e porque o filho atingiu a maioridade, fazendo cessar dita obrigação de pagar, teria a ré passado a dificultar a entrada de interessados na compra do imóvel, atrapalhando a possível venda, ao tempo em que permanece residindo e usufruindo do bem comum com exclusividade, à vista do que requereu seja o imóvel avaliado e vendido em hasta pública para a extinção do condomínio, condenando-se a ré ao pagamento de aluguel até a venda do bem.

A ré contestou o pedido sustentando falta de interesse de agir na medida em que o autor pleiteia extinção de um condomínio inexistente, haja vista a falta de prova da propriedade e do registro do bem, aduzindo jamais tenha obstado a entrada de interessados na compra da casa, decorrendo a dificuldade na venda do fato de que a casa não tenha documentação regularizada, impedindo aos interessados possam financiá-la, negando atraso no pagamento das contas de consumo de água e luz, e aduzindo tenha feito obras no imóvel, como instalação de portão, portas internas, reboco, telhado, muro da frente, contrapiso da área de serviço e do quintal, além de ter pago dívida originada ao tempo em que casados, referente ao serviço e o material da laje, de modo a postular que caso seja o imóvel vendido lhe seja atribuída cota superior aos 50% do valor apurado, evitado assim o enriquecimento sem causa do autor, refutando a pretensão de fixação de aluguel na medida em que o direito de habitação no imóvel teria motivado benefício em favor do autor pela fixação dos alimentos em 20% de seus vencimentos ao invés dos 30% usuais, alimentos que não teriam sido pagos corretamente gerando execução ainda em curso nos autos do processo nº 1010468-35.2015.8.26.0566, em trâmite perante a 2ª Vara de Família e Sucessões desta Comarca, concluindo pela improcedência do pedido referente ao aluguel.

O autor replicou postulando a rejeição da preliminar de carência de ação na



**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**

medida em que seria o proprietário do imóvel, enquanto no mérito pugnou pela rejeição do argumento das benfeitorias e acessões porquanto não haja prova documental dos pagamentos realizados pela ré, não podendo ser admitida a apresentação de orçamentos desacompanhados da nota fiscal que demonstrem a aquisição dos materiais, além do que, a seu ver, não estaria demonstrado o acabamento da construção, pois as paredes ainda estariam sem o reboco e até mesmo com manchas de bolor devido ao tempo em que foram construídas, de modo a entender que o valor do imóvel deverá ser partilhado em 50% para cada cônjuge, reafirmando assim o pedido de arbitramento de aluguel e os demais pedidos.

O feito foi instruído com prova pericial e com a oitiva de uma (01) testemunha da ré, com as partes reiterando as respectivas alegações.

É o relatório.

DECIDO.

Com o devido respeito ao requerente, cumpre considerar que, sem o registro do título de aquisição do imóvel, não há como se pretender existente o estado de condomínio e, via de consequência, a titularidade do direito de ação para a extinção desse condomínio.

A hipótese é de manifesta carência de interesse processual, a propósito da jurisprudência: “*ALIENAÇÃO JUDICIAL - Imóvel comum - Ação julgada procedente - Hipótese, porém, de partes titulares de direitos sobre a coisa oriundos de cessão de promessa de compra e venda, e portanto de inexistência de domínio sobre a mesma - Reconhecimento ex officio da carência da ação, prejudicados os exames do agravo retido e do apelo*” (cf. Ap. 9176246-29.1999.8.26.0000 - 1ª Câmara de Direito Privado TJSP - 13/03/2001 <sup>1</sup>).

Veja-se acórdão mais recente, no mesmo sentido: “*Extinção de Condomínio Alienação judicial - Ação aforada por compromissários compradores do imóvel Ausência de interesse de agir Ação que cabe somente ao condômino Entendimento Precedentes deste Egrégio Tribunal Sentença mantida - Recursos desprovido*” (cf. Ap. nº 0076374-89.2008.8.26.0224 - 5ª Câmara de Direito Privado TJSP - 06/07/2011 <sup>2</sup>).

Ainda: “*EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. Alienação de coisa comum. Partes titulares de direito sobre o imóvel oriundo de promessa de compra e venda. Inexistência de propriedade sobre o bem que impede sua pretensão de alienação. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO*” (cf. Ap. nº 9215102-52.2005.8.26.0000 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 16/12/2010 <sup>3</sup>).

Também: “*Extinção de Condomínio Alienação judicial - Ação aforada por compromissários compradores do imóvel Ausência de interesse de agir - Ação que cabe somente ao condômino - Entendimento - Precedentes deste Egrégio Tribunal - Sentença mantida - Recursos desprovido*” (cf. Ap. nº 0076374-89.2008.8.26.0224 - 5ª Câmara de Direito Privado TJSP - 06/07/2011 <sup>4</sup>).

No mesmo sentido: “*COISA COMUM - EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO - Pretensão exordial busca a extinção de condomínio, bem como a venda judicial da coisa*

<sup>1</sup> www.esaj.tjsp.jus.br.

<sup>2</sup> www.esaj.tjsp.jus.br.

<sup>3</sup> www.esaj.tjsp.jus.br.

<sup>4</sup> www.esaj.tjsp.jus.br.



**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**

*dita comum - Alegação de titularidade de 8/10 do imóvel - Carência da ação - Requisito da co-propriedade, desatendido - Compromisso de compra vê venda de parte ideal (ainda que quitado) não se presta ao fim colimado - Inteligência do art. 1.117, II, do CPC - Regularização da titularidade dominial - Providência que não pode ser suprimida - Princípio da continuidade - Sentença mantida” (cf. Ap. nº 0016689-95.2008.8.26.0566 - 8ª Câmara de Direito Privado TJSP - 09/11/2011 <sup>5</sup>).*

Assim é que, analisada sob rigor técnico, cumpriria imposta a extinção desta ação, sem conhecimento do mérito, na medida em que não existe condomínio entre as partes, na essência do termo, haja vista estar o imóvel registrado em nome dos promitentes vendedores, *Paulo Emílio Fehr e Maria Isolina de Camargo Fehr*, conforme matrícula de fls. 12/13.

Não obstante, visando atender a premissa de que o processo deverá “*apresentar-se como via adequada e segura para proporcionar ao titular do direito subjetivo violado pronta e efetiva proteção. O processo devido, destarte, é o processo justo, apto a propiciar aquele que o utiliza uma real e prática tutela.*” (AI nº 711.951-00/7 - 11ª Câmara do Segundo TACSP – v. u. - OSCAR BITTENCOURT, Relator) <sup>6</sup>, nos termos do que doutrina o princípio da *efetividade do processo*, cumpre-nos considerar da possibilidade de alienação do direito em comum, de modo a tornar viável essa postulação, visando, em última análise, por termo ao conflito de interesses.

Assim, atento a que demonstrada a inviabilidade da continuação do estado de condomínio *impróprio*, em relação ao direito de compromissários-compradores, como ainda atento à indivisibilidade do bem sobre o qual recai esse direito, tem-se por tipificada a hipótese do art. 1.322 do Código Civil, em razão do que acolho parcialmente o pleito do autor para que sejam esses direitos relativos ao imóvel levado à hasta pública, na qual deverão ser observadas as preferências ditadas pelo dispositivo legal em comento.

Transitada em julgado a presente decisão, cumprirá tomar-se as providências de designação de hasta pública, observando-se o valor mínimo conforme avaliação pericial, em R\$ 170.269,40.

Em relação às benfeitorias e acessões realizadas pela ré no imóvel, o laudo pericial expressamente apontou sejam, de fato, existentes, com suficientes indícios de edificação após a separação do casal, tendo seu valor estimado em R\$ 23.500,00 pelo perito.

A afirmação do autor, de que ditas obras não tenham demonstração em documento fiscal não pode servir a afastar o fato da existência das benfeitorias, que aumentam expressivamente o valor do imóvel e, se não consideradas, criariam manifesto prejuízo à ré, que desembolsou o valor respectivo, enriquecendo injustamente o autor.

Logo, dito valor há que ser compensado na partilha das cotas por ocasião da venda do bem, ficando, assim, definida a partilha em 36,2% em favor do autor e 63,8% em favor da ré.

Quanto aos aluguéis reclamados pelo autor, não há duvidar que a partir da fixação dos alimentos no patamar de 20% estaria contemplada a compensação pelo direito de habitação.

Contudo, uma vez cessada a obrigação alimentar, não há para a ré como pretender prevaleça o direito ao uso exclusivo e gratuito do bem comum, com o devido

<sup>5</sup> [www.esaj.tjsp.jus.br](http://www.esaj.tjsp.jus.br).

<sup>6</sup> LEX - JTACSP - Volume 192 - Página 413.



**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**

respeito, de modo a aplicar-se o entendimento já sufragado em acórdão da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no sentido de que “*sendo incontroverso nos autos que a ré faz uso exclusivo do único bem adquirido na constância do casamento, sendo ele comum, deve indenizar aquele afastado da posse do bem do casal, a fim de evitar enriquecimento ilícito de um, em detrimento do outro. Nesse sentido, a jurisprudência: “Na propriedade em comum, quem ocupa integralmente imóvel de que é coproprietário deve pagar aluguel aos demais condôminos, aos quais são assegurados os direitos inerentes ao domínio e perceber os frutos produzidos pela coisa comum” (REsp 72.190, 24 697, 6a Turma, STJ, rel. Min. Vicente Leal, in RT 746/196)*” – cf. Ap. nº 3000977-64.2013.8.26.0137 - 8ª Câmara de Direito Privado TJSP - 30/05/2016<sup>7</sup>).

O laudo pericial apontou em R\$ 652,70 o valor da referida obrigação, de modo que cumprirá à ré arcar com o pagamento do equivalente a 36,2% desse valor, mensalmente, a contar da data da citação nesta ação, porquanto, conforme se tem decidido: “*Coisa comum. Imóvel. Utilização exclusiva por um só dos condôminos. Arbitramento de aluguel. Verba devida. Ampla oportunidade de produção probatória. Ré que não controverteu, especificamente, os valores locativos apresentados pela autora. Termo inicial da obrigação que, porém, deve ser a data da citação. Sentença neste ponto revista. Recurso provido em parte*” (cf. Ap. nº 0002258-79.2010.8.26.0180 - 1ª Câmara de Direito Privado TJSP - 28/06/2016<sup>8</sup>).

Os valores vencidos até o momento do pagamento deverão ser compensados no momento da partilha do produto da venda do imóvel, devidamente acrescidos de correção monetária pelo índice do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data dos respectivos vencimentos, tomados no último dia de cada mês.

A ação é, portanto, procedente em parte e a sucumbência recíproca, de modo que cumprirá à ré arcar com o pagamento do equivalente a 70% do valor das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, ficando os restantes 30% a cargo do autor, observando-se, em relação às despesas processuais, que ambas as partes litigam sob o deferimento do benefício da assistência judiciária gratuita, de modo que prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

Isto posto JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação proposta por JOÃO CARLOS BUENO contra a ré MARIA REGINA VANZELLI para o fim de que sejam os direitos de compromissário comprador tendo por objeto o imóvel da rua *Givaert Carli de Campos*, nº 163, Residencial Itamaraty, São Carlos, cujo domínio pertence aos promitentes-vendedores *Paulo Emílio Fehr e Maria Isolina de Camargo Fehr*, matriculado sob nº 67.250 no Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, levados à hasta pública, na qual deverão ser observadas as preferências ditadas pelo artigo 1.322 do Código Civil, observando-se o valor mínimo da avaliação em R\$ 170.269,40 (*cento e setenta mil duzentos e sessenta e nove reais e quarenta centavos*), e definida a partilha em cotas de 36,2% (*trinta e seis inteiros e dois décimos por cento*) em favor do autor e de 63,8% (*sessenta e três inteiros e oito décimos por cento*) em favor da ré; CONDENO a ré MARIA REGINA VANZELLI a pagar ao autor JOÃO CARLOS BUENO aluguel mensal no valor equivalente a 36,2% (*trinta e seis inteiros e dois décimos*

<sup>7</sup> <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultado>

<sup>8</sup> <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultado>



**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**

*por cento*) do valor de R\$ 652,70 (*seiscentos e cinquenta e dois reais e setenta centavos*), a contar da data da citação, devendo os valores vencidos até o momento do pagamento ser acrescidos de correção monetária pelo índice do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data dos respectivos vencimentos, tomados no último dia de cada mês, admitindo-se a compensação do montante assim apurado no momento da partilha do produto da venda do imóvel, na forma e condições acima.

Publique-se Intimem-se.

São Carlos, 27 de junho de 2017.

**Vilson Palaro Júnior**

Juiz de direito.

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