

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****2ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1010890-44.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **Manoel Constantino dos Santos**  
 Requerido: **Jose Teixeira Roberta e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

**MANOEL CONSTANTINO DOS SANTOS** propôs ação de extinção de condomínio c.c arbitramento de aluguel em face de **JOSÉ TEIXEIRA ROBERTA e GERALDA GUARDIANA PEREIRA**. Aduziu que ajuizou ação de reintegração de posse nº 566.01.2007.012555-4/000000-000 – 5ª Vara Cível de São Carlos, pois havia cedido em comodato um terreno aos réus, para que estes cultivassem uma horta; no entanto, tomou conhecimento de que os mesmos haviam construído um imóvel naquele local e não o devolveriam. Outrossim, mesmo sabendo que o terreno não lhes pertenciam, os réus construíram mais um imóvel para o filho residir. A sentença proferida foi procedente em parte, reintegrando a posse do autor porém, condicionada ao pagamento do valor correspondente às acessões construídas no imóvel. Em sede de apelação, o Tribunal de Justiça (Apelação nº 9056149-48.2009.8.26.0000, VOTO Nº 4474) afastou o direito de retenção com relação às acessões decorrentes da má-fé. Destarte, neste feito ora apreciado, em relação à construção do segundo imóvel, requereu a extinção do condomínio e o arbitramento de aluguel do imóvel, no montante de R\$ 400,00.

Encartados à inicial vieram os documentos de fls. 06/60.

À fl. 61, deferiu-se a Assistência Judiciária Gratuita ao autor e designou-se audiência de conciliação. As partes rejeitaram a conciliação (fl. 67).

Os requeridos contestaram o pedido às fls. 68/83. Alegaram que em meados de 1997, foram contratados pelo requerente, sem a fixação de prazo, de forma verbal e através de terceiros, de modo que zelassem, limpassem, vigiassem e plantassem no terreno, pois estava abandonado. Outrossim, em troca das obrigações, poderiam construir uma morada e se estabelecerem por tempo indeterminado, com o propósito de comprovar que o terreno tinha proprietário. Alegaram a má-fé do comodante, que não forneceu nenhum endereço, telefone e celular para estabelecer contato, tal como impugnaram os aluguéis. Requereram a avaliação de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

perícia técnica para determinar o valor das construções, a fim de que o comodante seja compelido a efetuar o pagamento, bem como a condenação por litigância de má-fé.

Réplica às fls. 87/88.

À fl. 90, deferiu-se a Assistência Judiciária Gratuita aos requeridos.

Prosseguindo, os requeridos aduziram que os documentos de fls. 99/101, comprovam que o registro do imóvel está em nome de Airton Garcia Ferreira, assim como o autor manifestou-se sobre à decisão de fl. 90.

O valor da causa foi alterado para R\$ 9.180,00.

Laudo pericial às fls. 137/157.

Manifestação sobre o laudo pericial às fls. 165/166 e 168.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, incisos I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, restando desnecessária a prova oral, já contando o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide.

Inicialmente, cumpre analisar que o autor, embora requeira a extinção de condomínio, não comprova, em suas alegações, a existência dele. Conforme consta nos autos já houve a determinação de reintegração de posse em ação autônoma, com a consequente deliberação quanto ao pagamento de indenização ao requerido pelas benfeitorias realizadas, tal seja, a construção de dois imóveis. Ao que parece, no entanto, não houve o pagamento da indenização estipulada, sendo que os réus apenas permanecem no imóvel devido ao direito de retenção determinado naquela mesma sentença. Não há comprovação de copropriedade; ao contrário, a matrícula atualizada do imóvel juntada aos autos encontra-se no nome unicamente de Airton Garcia Ferreira.

Nas palavras de Tartuce<sup>1</sup>: " Verifica-se a existência do condomínio quando mais de uma pessoa tem o exercício da propriedade sobre determinado bem. Serve como suporte didático o conceito de Limongi França, segundo o qual o condomínio é a espécie de propriedade em que dois ou mais sujeitos são titulares, em comum, de uma coisa indivisa (*pro indiviso*), atribuindo-se a cada condômino uma parte ou fração ideal da mesma coisa".

<sup>1</sup> TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil. Volume Único. 5ª Ed. Editora Método, 2015. pg. 987.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Dessa forma, no caso concreto, não cabe falar em extinção de condomínio.

Superada essa questão, passo à análise do arbitramento do aluguel requerido.

Resta indiscutível, tendo em vista o trânsito em julgado em sentença proferida nos autos da primeira ação, juntada aos autos às fls. 13/60, que o segundo imóvel construído não está abarcado pelo direito de retenção. Assim, o proprietário tem o direito de receber aluguéis, porquanto o imóvel encontra-se ocupado.

O requerido em sua contestação apenas tentou rediscutir o que já fora definido na primeira ação, o que se mostra descabido. A ação anteriormente intentada já analisou as questões suscitadas na contestação que, portanto, não podem ser reavaliadas.

Diante da posse não legítima do bem, é cabível a fixação do aluguel. A própria parte autora informou, à fl. 110, que na região os valores giram em torno de R\$250,00 mensais e, portanto, tal valor deve ser adotado, não se mostrando desarrazoado, nem de longe.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE A AÇÃO**, e arbitro aluguéis no valor de R\$250,00 mensais com a correção anual fixada pelo IGP-M. Os valores são devidos desde a propositura da presente ação, devendo ser devidamente corrigidos, com juros de mora de 1% ao mês, da citação.

Tendo sido a ação parcialmente procedente e com fundamento no art. 86, do NCPC, as partes arcarão, cada uma, com 50% do pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor dado à causa.

PIC

São Carlos, 31 de agosto de 2016.

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