



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

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1018162-55.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**
 Requerente: **Ayga de Oliveira Postigo**
 Requerido: **Carlos Antônio Bispo Evangelista**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

A autora Ayga de Oliveira Postigo propôs a presente ação contra o réu Carlos Antônio Bispo Evangelista, requerendo a extinção do condomínio entre as partes mediante alienação do imóvel situado na Rua Professor Joaquim Garcia de Oliveira (antiga Rua 22), nº 18, Cidade Aracy I, São Carlos – SP, e ainda o arbitramento de locativos enquanto o réu exercer a posse exclusiva do bem.

O réu foi citado pessoalmente às folhas 41, porém não ofereceu resposta (folhas 42), tornando-se revel.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide nos termos do artigo 355, II, do Código de Processo Civil.

O primeiro pedido lançado na inicial diz respeito à extinção de condomínio pretensamente havido entre as partes sobre o imóvel descrito a folhas 15.

Ocorre que consoante demonstrado na ficha de matrícula já citada, **as partes não são donas do imóvel.**

Como é cediço, cuidando-se de imóvel o registro imobiliário é o modo por excelência de aquisição da propriedade.



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

Sobre o tema, ensina Orlando Gomes in "*Direitos Reais*", t. 1º/172, Editora Forense, 3ª Ed. que:

Sem transcrição, não se adquire *inter vivos* a propriedade de bem imóvel. É, positivamente, um modo de aquisição. Não basta o título translativo. Preciso é que seja transcrito no registro público. Do contrário, não opera a transferência, a que, simplesmente, serve de causa. Assim é nos sistemas jurídicos, como o nosso, que não reconhecem efeitos reais aos contratos.

Nesse sentido a jurisprudência :

ALIENAÇÃO DE COISA COMUM Composse Compromisso de Venda e Compra sem registro - Para a alienação judicial da coisa comum, com base no inciso IV do art. 1.112 c.c. o inciso II do art. 1.117 do CPC, **é indispensável a regularidade registral, não só do imóvel, mas também do título** Extinção do processo sem resolução do mérito - Recurso desprovido. (TJSP, Apelação 9204436-50.2009.8.26.0000, Relator(a): Alcides Leopoldo e Silva Júnior; Comarca: Mirassol; Órgão julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 11/03/2014; Data de registro: 12/03/2014; Outros números: 6321834200)

E ainda:

EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO COISA COMUM INDIVISÍVEL PEDIDO DE ALIENAÇÃO DE IMÓVEL IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. **PARTES QUE NÃO POSSUEM A PROPRIEDADE DO BEM** . COMPROMISSARIOS COMPRADORES QUE POSSUEM MERA DETENÇÃO ATÉ A QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO SENTENÇA DE EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO (TJSP, Apelação 0008509-83.2011.8.26.0114, Relator(a): Neves Amorim; Comarca: Campinas; Órgão julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 24/06/2014; Data de registro: 27/06/2014).

Em suma: não sendo os demandantes titulares do domínio, não podem pedir



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

a extinção do condomínio, pois não existe condomínio a ser extinto.

...

No mais, considerando que o réu vem morando com exclusividade no imóvel, cabível o arbitramento de aluguéis solicitado pela autora.

Nesse sentido:

Direito civil. Família. Recurso especial. Ação de cobrança de indenização entre ex-cônjuges, em decorrência do uso exclusivo de imóvel ainda não partilhado. Estado de condomínio. Indenização correspondente a metade do valor da renda de estimado aluguel, diante da fruição exclusiva do bem comum por um dos condôminos. Concorrência de ambos os condôminos nas despesas de conservação da coisa e nos ônus a que estiver sujeita. Possível dedução. Arts. 1.319 e 1.315 do CC/02. - Com a separação do casal cessa a comunhão de bens, de modo que, embora ainda não operada a partilha do patrimônio comum do casal, é facultado a um dos ex-cônjuges exigir do outro, que estiver na posse e uso exclusivos de determinado imóvel, a título de indenização, parcela correspondente à metade da renda de um presumido aluguel, devida a partir da citação. - Enquanto não dividido o imóvel, a propriedade do casal sobre o bem remanesce, sob as regras que regem o instituto do condomínio, notadamente aquela que estabelece que cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa, nos termos do art. 1.319 do CC/02. Assim, se apenas um dos condôminos reside no imóvel, abre-se a via da indenização àquele que se encontra privado da fruição da coisa. - Subsiste, em igual medida, a obrigação de ambos os condôminos, na proporção de cada parte, de concorrer para as despesas inerentes à manutenção da coisa, o que engloba os gastos resultantes da necessária regularização do imóvel junto aos órgãos competentes, dos impostos, taxas e encargos que porventura onerem o bem, além, é claro, da obrigação de promover a sua venda, para que se ultime a partilha, nos termos em que formulado o acordo entre as partes. Inteligência do art. 1.315 do CC/02. Recurso especial parcialmente provido. (Resp 983450/RS, Rel. Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, j. em 02/02/2010, Dje 10/02/2010).

O termo inicial dos alugueres deve coincidir com a citação inicial, não podendo retroagir a data anterior.

Nesse sentido:



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

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

0146549-29.2007.8.26.0100 Apelação. Coisa comum. Arbitramento de aluguel. Alegação de que o réu se acharia a desfrutar sozinho do bem imóvel que eles detém em condomínio. Fixação de aluguel devida. **Termo inicial dos alugueres coincide com a citação inicial.** Eventuais taxas e despesas de conservação do imóvel pagos com exclusividade pelo réu que podem ser compensados a partir da citação, na fase de liquidação e cumprimento de sentença. Sentença reformada em parte, sem reflexos na sucumbência. Recurso parcialmente provido (Relator(a): Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 14/06/2016; **Data de registro: 14/06/2016**)

O valor do imóvel bem como o valor devido pelos aluguéis deverá ser objeto de apuração oportuna.

Diante do exposto, acolho, em parte, o pedido, resolvendo mérito, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para o fim de condenar o réu no pagamento de aluguéis mensais que serão apurados em fase de liquidação, em favor da autora, na proporção de 50% ; o montante será reajustado pelo índice de correção utilizado para esse fim, devido a partir da citação, devidamente atualizado a partir de cada vencimento, fixando, para tanto, todo dia 15, acrescido de juros de mora a partir da citação. Como o postulado não trouxe qualquer obstáculo ao seguimento da demanda, e a autora sucumbiu em parte, caberá a ela suportar o pagamento das custas, e despesas processuais. Observe-se que a autora é beneficiária da AJ.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 22 de junho de 2016.

Juiz Milton Coutinho Gordo

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