



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE IBATÉ
FORO DE IBATÉ
VARA ÚNICA
RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1000298-62.2017.8.26.0233**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**
 Requerente: **Helena de Fátima de Souza**
 Requerido: **Mateus Pedroso**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Letícia Lemos Rossi**

Vistos.

Cuida-se de ação de extinção de condomínio promovida por **Helena de Fátima de SouzaS** contra **Mateus Pedroso**. A parte autora alega, em essência, que foi casada com o requerido e, diante do divórcio, pede a divisão do imóvel e o pagamento de aluguel equivalente a 50% do valor da locação (R\$ 250,00), vez que o réu utiliza exclusivamente o bem comum.

O requerido foi citado e apresentou resposta contrapondo as alegações da autora (fl. 48/53), informando que as partes possuem apenas direitos possessórios na medida em que o imóvel é financiado pela CDHU. Alegou, também, que não possui condições de arcar com o pagamento do aluguel pleiteado e não se opõem a dividir o imóvel com a autora.

Instadas a especificar as provas que pretendem produzir, as partes permaneceram, inertes.

É relatório.

Fundamento e decidido.

Concedo os benefícios da gratuidade de justiça ao requerido. **Anote.**

O feito comporta julgamento antecipado, porquanto as partes, instadas a manifestar sobre as provas, dispensaram-nas.

Constata-se a existência de condomínio quando mais de uma pessoa tem o exercício da propriedade sobre um bem. Por isso, o pedido de extinção de condomínio, consistente na divisão desse bem pressupõe, por óbvio, a comprovação da propriedade.

No caso, as partes não têm a propriedade do imóvel, mas apenas direitos aquisitivos, visto que existe compromisso de compra e venda.

Assim, o imóvel não está registrado em nome das partes, não existindo propriedade, razão pela qual não há que se falar em condomínio.

Isso porque a extinção do condomínio se dá por meio de venda dos imóveis comuns, mas para tanto é necessária a comprovação da transmissão da propriedade às partes, e não meramente direitos aquisitivos ainda não registrados.

Por consequência, é improcedente o pedido de divisão.

Nesse sentido, a jurisprudência:

1000298-62.2017.8.26.0233 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE IBATÉ

FORO DE IBATÉ

VARA ÚNICA

RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000

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

EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. Sentença de improcedência. Irresignação do autor. Ausência de comprovação da propriedade em condomínio. Partilha de divórcio das partes que envolveu repartição de direitos aquisitivos de propriedade de dois imóveis, um por herança e outro por compra conjunta das partes. Necessidade de regularização da transmissão da propriedade para o condomínio das partes. Extinção do condomínio dos direitos aquisitivos que não é possível (arts. 1.320 e 1.322, CC). Acordo da partilha que fixou obrigações mútuas das partes, cada qual para regularizar um imóvel. Impossibilidade de exigir o cumprimento da obrigação da parte contrária, sem comprovação de cumprimento da obrigação própria (art. 476, CC). Sentença mantida. Sucumbência recursal (art. 85, §11, CPC). Justiça gratuita ao autor (art. 98, §3º, CPC). Recurso desprovido. (TJSP; Apelação 1000823-50.2016.8.26.0695; Relator (a): Carlos Alberto de Salles; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Nazaré Paulista - Vara Única; Data do Julgamento: 06/02/2018; Data de Registro: 06/02/2018).

Embora efetuada a partilha, não vislumbro a possibilidade de acolher o pedido da autora para arbitramento de aluguel. Isso porque, na inicial, a parte autora formulou pedido genérico, pleiteando, sem qualquer embasamento documental, o valor de R\$ 250,00.

Ainda que se reconheça a possibilidade de exigir o pagamento do aluguel correspondente, inexistente, nos autos, base minimamente sólida para acolher a pretensão e fixar o valor adequado.

Dessa forma, ante ausência de provas concretas sobre os valores de mercado, outra solução não há senão a improcedência.

A parte autora não se desincumbiu do ônus que lhe impõe o artigo 373, I, do Código de Processo Civil, de provar o fato constitutivo de seu direito, pois os documentos por ela anexados aos autos são insuficientes para embasar o pedido. Ademais, demonstrou desinteresse na dilação probatória, caso em que o STJ entende estar impedida de "investir contra o julgado por alegada ausência de estágio probatório" (REsp 160.968/DF, Rel. Min. CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, 3ªT, j. 23/03/1999).

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTE** o pedido. Arcará a parte autora com as custas e despesas processuais e com honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da causa, observada a gratuidade concedida.

Interposta apelação, intime-se o recorrido para apresentação de contrarrazões e, na sequência, remetam-se os autos à Superior Instância com as homenagens do Juízo.

Se o caso, expeça(m)-se certidão(ões) de honorários ao(s) advogado(s) nomeado(s), nos termos do Convênio OAB/DPE-SP

P.I. Oportunamente, arquivem-se.

Ibaté, 21 de novembro de 2018.

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