

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

Processo Digital nº: **1002433-81.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**
 Requerente: **Silvio Rodrigues**
 Requerido: **Marlene Salustiano da Silva Rodrigues**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **VILSON PALARO JUNIOR**

Vistos.

SILVIO RODRIGUES, já qualificado, ajuizou a presente ação de extinção de condomínio c.c. alienação judicial e arbitramento de aluguel contra MARLENE SALUSTIANO DA SILVA RODRIGUES, também qualificada, alegando que, através da ação de divórcio nº 1011128-29.2015.8.26.0566 ficou partilhado em 50% para cada cônjuge, o imóvel objeto da matrícula nº 61.505 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos-SP, não obstante o que, a requerida está dificultando sua venda, alegando, ainda, que a ré faria uso exclusivo do imóvel sem qualquer contrapartida em favor dele, autor, à vista do que requereu o arbitramento de aluguéis a serem pagos pela ré em valor a ser arbitrado pelo juízo, bem como a determinação da extinção do condomínio mediante alienação judicial, com os acréscimos legais e com os encargos da sucumbência.

A ré contestou o pedido sustentando que passou a residir sozinha no imóvel após ordem judicial de afastamento do réu do lar conjugal e, por ocasião do divórcio, ficou acordado que ela, requerida, residiria no imóvel até sua venda, não havendo qualquer cláusula estipulando o pagamento de aluguel, salientando tenha realizado reformas no imóvel e arcado sozinha com os custos, não obstante o que, concorda com a imediata venda do imóvel, sendo descabidas as alegações de que esteja dificultando sua venda.

É o relatório.

DECIDO.

O feito comporta julgamento antecipado, conforme permite o artigo 355, inciso I do Código de Processo Civil, à vista das provas existentes nos autos, suficientes para o deslinde da questão.

Quanto à preliminar aventada pela ré, acerca do deferimento dos benefícios da justiça gratuita ao autor porquanto seja ele assistido da Defensoria Pública do Estado, conforme documento de fls. 08, de modo que sua hipossuficiência é presumida.

Já em relação ao pedido da ré, não lhe assiste a mesma sorte. Isso porque para a apreciação do pedido de assistência judiciária gratuita, foi determinado à ré que juntasse declaração de renda, certidão negativa do Cartório de Registro de Imóveis e da Ciretran, sob pena de indeferimento (fls. 36). A ré, por sua vez, não juntou qualquer dos documentos pedidos, apenas sustentou ter assinado a declaração de pobreza e que não seria


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

possuidora de nenhum bem, deixando, entretanto de comprovar o alegado, de modo que não há qualquer documento que comprove sua indisponibilidade de meios para arcar com as custas do processo. Ademais, ressalte-se que a concessão do benefício foi impugnado pelo autor, fato que evidencia a necessidade de que a hipossuficiência fosse comprovada.

No mérito, é incontroversa a existência de condomínio entre as partes, em razão de sentença que decretou o divórcio e determinou que competiria a cada uma das partes metade (1/2) do imóvel objeto da matrícula nº 61.505 do CRI desta Comarca.

Segundo dicção do artigo 1.314, CC, é certo que todos os condôminos podem usar o imóvel em condomínio, conforme seu destino, sendo que quem o utiliza com exclusividade, deve pagar ao outro condômino o valor correspondente ao quinhão deste.

Deste modo, à solução desta demanda, para esta fase, importa tão somente conhecer da indivisibilidade do imóvel, indivisibilidade essa que o autor afirma na inicial e a ré não nega, admitindo sua alienação, aliás, razão pela qual tem-se por tipificada a hipótese do art. 1.322 do Código Civil, cumprindo assim acolhido o pleito do autor para que seja o imóvel levado à hasta pública, na qual deverão ser observadas as preferências ditadas pelo dispositivo legal em comento.

Independentemente de estar a ré a impedir ou não visita de eventuais compradores do imóvel, cumpre reconhecer que *“a pretensão que em Juízo deduz-se tem respaldo no artigo 627 do Código de Processo Civil, que cogita da hipótese de “um dos condôminos, estar usufruindo sozinho a coisa comum” como lembra J. M. CARVALHO SANTOS, que prossegue: “quais os frutos pelos quais responde cada consorte? os da coisa se utilizada em comum. Por exemplo: uma casa é ocupada por um dos condôminos; em tal caso, o aluguel, uma vez calculado ou estabelecido, deverá ser pago aos outros...”*. E remata dando a justificativa de tal obrigação: *“sendo o uso comum direito de todos, nenhum condômino pode fazer um uso que atenta contra o direito igual do seu consorte, e se o faz deve responder pelo dano que lhe causou agindo contra o direito, o seu ato ilegal faz gerar a obrigação de ressarcir os prejuízos...”* (“Código Civil Brasileiro Interpretado”, vol. VIII/307 e 308).

Mais especificamente a respeito dos direitos em comum dos cônjuges: *“quanto ao dever de pagamento da compensação pecuniária, a procedência da demanda era de rigor. Isso porque, sendo a demandante condômina sobre os direitos de aquisição do bem imóvel ocupado exclusivamente pelo demandado, a condenação deste à indenização pelo uso privativo da coisa é absolutamente indiscutível A circunstância de ser o imóvel financiado não traz qualquer outra dificuldade, na medida em que a comunhão se estabelece, exatamente, sobre os direitos de aquisição titularizados, de maneira indivisível, por ambos os ex-companheiros”* (cf. Ap. nº 0003185-17.2011.8.26.0566 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 27/02/2014).

No que diz respeito ao arbitramento de aluguéis, é da jurisprudência que a utilização exclusiva por um dos condôminos, a partir da notificação ou citação, gera a obrigação de pagamento da remuneração reclamada: *“CONDOMÍNIO - Coisa comum - Utilização exclusiva por condômino - Aluguel e indenização - Ocupação a título gratuito que, a princípio, ocorreu com a permissão dos demais condôminos - Verba devida, no entanto, a partir da notificação, para que efetuassem o pagamento - Recurso provido para*

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

esse fim” (AC. nº 218.847-2 - 14ª Câmara Civil do TJSP ¹).

Não tendo sido negada a condição de uso exclusivo do imóvel pela ré, cumpre acolhido também nessa parte o pedido para impor-lhe a obrigação de pagar aluguéis mensais ao autor, pelo valor que venha a ser apurado em regular liquidação por arbitramento, deduzido o valor de sua cota ideal no imóvel, tendo por termo inicial a data da citação, a propósito da jurisprudência: “*COISA COMUM - Arbitramento de aluguel - Termo inicial que é o da citação da condômina que usufrui da coisa com exclusividade, uma vez que o período anterior ao reclamo tem natureza equiparada ao 'comodato' - Responsabilidade dos condôminos pelo pagamento de taxas e impostos que recaem sobre a coisa comum, devida por força do art. 624 do Código Civil*” (AC. nº 145.479-4/8-00 - 10ª Câmara de Direito Privado do TJSP ²).

Transitada em julgado a presente decisão, cumprirá tomar-se as providências de avaliação e designação de hasta pública.

Sucumbindo a ré, deverá arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

Isto posto JULGO PROCEDENTE a presente ação, para o fim de que seja o imóvel da Rua Dr. Gipsy Garcia Ferreira, 95, CEP 13575-490, objeto da matrícula nº 61.505 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, levado à hasta pública, na qual deverão ser observadas as preferências ditadas pelo artigo 1.322 do Código Civil; CONDENO a ré MARLENE SALUSTIANO DA SILVA RODRIGUES a pagar ao autor SILVIO RODRIGUES o valor que vier a ser apurado em regular liquidação por arbitramento pericial, referente a 50% (cinquenta por cento) do valor de locação mensal do imóvel da Rua Dr. Gipsy Garcia Ferreira, 95, CEP 13575-490, observado o termo inicial na data da citação da ré, ocorrida nesta ação, devendo os valores vencidos contar com correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos respectivos vencimentos, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação; e CONDENO a ré ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 14 de junho de 2018.

Vilson Palaro Júnior
Juiz de Direito

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

¹ JTJ - Volume 163 - Página 31.

² LEX - JTJ - Volume 259 - Página 38.