



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: **1007052-93.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**
 Requerente: **JOSÉ DE ALMEIDA e outros**
 Requerido: **JOANA D'ARC DE ALMEIDA BOZA**

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

Vistos.

JOSÉ DE ALMEIDA, JOSÉ MARIA DE ALMEIDA, JANAINA DE ALMEIDA, ALCIONE DE ALMEIDA, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Comum em face de JOANA D'ARC DE ALMEIDA BOZA, também qualificado, alegando serem condôminos, por força de partilha, um imóvel localizado na Rua do Parque, nº 50, Vila Nery, São Carlos/SP, objeto da matrícula nº 116.754 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, afirmando que, não obstante, estejam buscando sua venda, a ré estaria dificultando tal intento ao retirar placas e espantar possíveis compradores, alegando ainda que ela faria uso exclusivo do imóvel, sem qualquer contrapartida em favor dos demais herdeiros, a saber, 50% de *José de Almeida*, 1/6 de *José Maria de Almeida* e da requerida *Joana D'Arc* e 1/12 das netas *Janaína de Almeida* e *Alcione de Almeida*, à vista do que requereram 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 no imóvel após a morte de sua mãe, para que pudesse cuidar de seu pai, residindo então num segundo prédio existente no mesmo terreno do imóvel do pai, prédio que ainda continua a ocupar, enquanto o Sr. *José* (sic.) ocupa o prédio maior do terreno, que constitui residência independente, salientando que nunca teria ele ou os demais autores noticiado a vontade ou a necessidade de vender o imóvel para partilha entre os condôminos, impugnando a alegação de que estaria obstruindo a venda inclusive porque existem placas afixadas do lado de dentro do imóvel, onde não tem acesso, e porque nunca lhe foi solicitado que deixasse o imóvel para fins de venda, impugna também a alegação de que residiria no imóvel com exclusividade e sem pagar qualquer valor aos condôminos, entendendo devam os autores provar a inexistência de consenso sobre a extinção do condomínio do bem indivisível, aceitando pagar aluguel aos condôminos, de acordo com a cota de cada um, inclusive porque sempre teria feito gastos para manter o imóvel, pagando as taxas para Registro do Arrolamento no CRI local, o IPTU, de modo a concluir pela extinção do processo.

Os autores replicaram afirmando que a ré efetivamente ocupa o imóvel e deve ressarcir os demais condôminos da parte que lhe cabe, e porque a ré não tem interesse na venda do imóvel, reafirmam o pleito inicial, impugnando a afirmação da ré sobre pagamento de taxas e tributos incidentes sobre o imóvel, inclusive o IPTU, que sempre teriam sido pagos pelo seu genitor Sr. *José de Almeida*.

É o relatório.



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

DECIDO.

Preliminarmente cumpre indeferido o benefício da gratuidade reclamado pela ré, na medida em que ela própria afirma ser proprietária, além da cota ideal no imóvel ora discutido, também de um segundo imóvel, que destina à locação, de modo a não admitir sua qualificação como "pobre", na acepção do termo, de modo que fica rejeitado o teor da declaração de fls. 121, impondo-se-lhe o recolhimento das custas, sob as penas da lei.

No mérito temos que, do condomínio em partes ideais há prova documental às fls. 18/19, de modo que à solução desta demanda, para esta fase, importa tão somente conhecer da indivisibilidade do imóvel, indivisibilidade essa que os autores afirmaram na inicial (*vide fls. 03*) e os réus não negam, admitindo sua alienação, aliás, razão pela tem-se por tipificada a hipótese do art. 1.322 do Código Civil, cumprindo assim acolhido o pleito dos autores para que seja o imóvel levado à hasta pública, na qual deverão ser observadas as preferências ditadas pelo dispositivo legal em comento.

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 esse fim"* (AC. nº 218.847-2 - 14ª Câmara Civil do TJSP¹).

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 aos autores, 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 TJSP²).

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 EM PARTE a presente ação, para o fim de que seja o imóvel da Rua do Parque, nº 50, Vila Nery, São Carlos/SP, objeto da matrícula nº 116.754 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, e CONDENO a ré ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 13 de julho de 2016.
Vilson Palaro Júnior
 Juiz de direito.

¹ JTJ - Volume 163 - Página 31.

² LEX - JTJ - Volume 259 - Página 38.



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

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