



**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: **1004147-81.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão / Resolução**  
 Requerente: **Rogério Miguel e outros**  
 Requerido: **Clube Atlético Paulistinha e outros**

Juiz de Direito: Dr. **Daniel Luiz Maia Santos**

**Vistos.**

**Rogério Miguel, Aparecida Fonseca Ferreira, Maria Aparecida Miguel Martinez, Maria Inez Miguel Martinez Fiorentino e seu esposo André Luiz Fiorentino, Paulo Roberto Miguel Martinez e sua esposa Cláudia Maria Werneck Martinez, Márcio Antonio Miguel Martinez e sua esposa Ana Maria Pereira Lopez Martinez, Roberto Martinez Neto e sua esposa Fernanda Cristina Terrugi Martinez, Carlos Henrique Miguel Martinez, Miguel Ângelo Martinez e sua esposa Luciana Cherman Salles Martinez, Alda Florinda Maffei Jorge, Horácio Duarte de Souza e sua esposa Myryan Cyrino de Souza, Alberto Engelbrecht e sua esposa Marta Maria Engelbrecht, Marcelo José Denari e sua esposa Vani Aparecida Bueno de Oliveira Denari e José Fernando Martinez** propuseram ação de declaratória e reivindicatória com pedido de rescisão de contrato de comodato e extinção de condomínio com cobrança de alugueres em face de **Clube Atlético Paulistinha, Espólio de Marivaldo Carlos Degan, Espólio de Otávio Pinca e sua esposa Else Ignez Faria da Cunha, Espólio de Elza Marins Rinaldi, Espólio de Lucivaldo Emídio Menegati e sua esposa Norma Lilian Botelho Menegatti, Espólio de José Fernando Porto e sua esposa Lúcia Helena Werneck Porto; Espólio de Mauro Cerri e sua esposa Ignez da Silva Cerri, Kleber Caligiuri Mendonça e sua esposa Roselena Cassitas Mendonça e Espólio de José Ruggiero e sua esposa Julieta Miguel Ruggiero**. Os autores alegam, em síntese, serem coproprietários desde o ano de 1991 do imóvel urbano descrito na inicial, denominado 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**

*Recanto Tio Patinhas*. Informaram que no imóvel está sediado a título gratuito o Clube Atlético Paulistinha (CAP) e que diante da falta de interesse em prosseguir com a relação jurídica entre as partes e visando o valor advindo de possível venda do imóvel, requereram a extinção do condomínio e, conseqüentemente, a extinção do contrato de comodato, bem como o arbitramento de aluguel em caso de não haver a desocupação voluntária do imóvel por parte do ocupante. Pediram também a extinção do condomínio com expedição de alvará judicial para posterior venda a terceiro. Juntaram documentos (fls. 13/184).

A petição inicial foi emendada em duas oportunidades (fls. 192/200 e 222/224), com acolhimento por parte deste juízo (fls. 219 e 235/236).

Citado (fl. 294) o **Espólio de Marivaldo Carlos Degan** não se opôs à extinção do condomínio, aguardando apenas eventual praxeamento e depósito de sua quota parte (fls. 299/300).

Pedido de retificação do polo ativo (fls. 324/329), requerendo a inclusão do representante do Espólio de José Ruggiero e sua mulher Julieta Ruggiero na pessoa de **Júlio Ruggiero**, a inclusão de **Else Ignez Faria da Cunha Pinca, Kleber Caligiuri Mendonça e sua esposa Roselena Cassitas Mendonça, Lucivaldo Emídio Menegati e sua esposa Norma Lílian Botelho Megeatti**, tendo sido deferida a alteração (fl. 349), deixando estes de figurarem como réus.

Citada (fl. 305) a ré **Ignez da Silva Cerri** não se opôs à presente extinção de condomínio, requerendo a alteração, a fim de que figurasse no polo ativo da demanda (fl. 378).

Comparecendo espontaneamente nos autos (fl. 416) a ré **Lúcia Helena Werneck Porto** não se opôs à presente extinção e requereu a alteração de seu polo na demanda.

Foi proferida decisão deferindo a alteração do polo ativo da demanda (fls. 427/428), incluindo os herdeiros de Mauro Cerri, sendo estes **Ignez da Silva Cerri, Mauro Cerri Júnior e sua esposa Regina Marcia Polato Cerri e Leandro Eugênio da Silva Cerri**.

Citado (fl. 505), o **Clube Atlético Paulistinha** não apresentou contestação.

Foi deferida a inclusão de **Lúcia Helena Werneck Porto** no polo ativo da


**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**

demanda (fl. 524).

Devidamente citada por hora certa (fl. 585), **Maria Luiza Rinaldi**, herdeira do Espólio de **Elza Marins Rinaldi** (fls. 587 e 591), deixou de se manifestar (fl. 590), nomeando-se curador especial (fl. 592), o qual contestou por negativa genérica (fls. 599/600).

Os autores se manifestaram (fls. 603/604).

**É o breve relatório.**
**Fundamento e decido.**

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois não há necessidade de outras provas, haja vista o teor das alegações das partes e documentos apresentados, que bastam para a pronta solução do litígio.

De início, cumpre retificar, de ofício, o valor atribuído à causa na petição inicial.

Os autores pleiteiam na presente demanda a retomada da posse do imóvel mencionado, em razão do domínio por eles ostentado; a extinção do condomínio com a posterior alienação do bem diretamente a terceiro; a rescisão do contrato de comodato firmado com o réu Clube Atlético Paulistinha, o que fundamentaria o pleito de retomada do imóvel, além da condenação deste ao pagamento de alugueres no valor equivalente a R\$ 43.200,00 por mês.

O valor atribuído à causa considerou apenas o valor de um mês do aluguel postulado. Observa-se, ainda, que há pedidos cumulados (reivindicação do imóvel, extinção de condomínio, rescisão de contrato de comodato), de modo que o valor da causa deve considerar a soma destes pedidos, conforme previsão do artigo 292, inciso VI, do Código de Processo Civil.

Aplicam-se ao caso dos autos, ainda, o inciso IV (no tocante à reivindicação) e o § 2º, do mesmo dispositivo, assim redigidos: *Art. 292. O valor da causa constará da petição inicial ou da reconvenção e será: IV - na ação de divisão, de demarcação e de reivindicação, o valor de avaliação da área ou do bem objeto do pedido; § 2º O valor das prestações vincendas será igual a uma prestação anual, se a obrigação*


**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**

*for por tempo indeterminado ou por tempo superior a 1 (um) ano, e, se por tempo inferior, será igual à soma das prestações.*

Os autores pugnaram pela adoção do valor atribuído em perícia já realizada em outro processo, em que o imóvel objeto desta controvérsia foi avaliado em R\$ 7.200.000,00. Por isso, o valor da causa deveria considerar este valor somado ao pleito dos alugueres, estes calculados pela multiplicação de equivalente a uma parcela anual (12 alugueres).

Então, com fundamento no artigo 292, § 3º, do diploma processual civil, o valor da causa fica retificado para R\$ 7.718.400,00 (sete milhões, setecentos e dezoito mil e quatrocentos reais).

No tocante ao mérito, o pedido de extinção do condomínio deve ser acolhido, vencidos os autores em parte mínima.

O art. 1.320, *caput*, do Código Civil é claro ao estatuir que a qualquer tempo será lícito ao condômino exigir a divisão do condomínio, *verbis*: *A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão.*

**Francisco Eduardo Loureiro** bem apresenta os fundamentos da inserção desta regra no ordenamento jurídico brasileiro: *Diziam os romanos que a comunhão é a mãe da discórdia. Não resta dúvida de que constitui fonte permanente de conflitos e tensão, daí ser considerada forma anormal de propriedade, de caráter transitório. Consequência disso é a regra do antigo aforismo romano: ninguém pode ser compelido a permanecer em condomínio contra a sua vontade. Enunciando a regra de modo inverso, a persistência do condomínio exige o assentimento unânime de todos os condôminos.* (Código Civil Comentado. Coord. Min. Cezar Peluso. 9 ed. Barueri: Manole, 2015, p. 1.248).

Há parte dos condôminos que compõem o polo ativo da ação. Outros, devidamente citados, não opuseram resistência à pretensão (certidão de fls. 522/523), sendo de rigor o acolhimento desta pretensão, a fim de que o bem possa ser alienado, repartindo-se entre os coproprietários o produto da alienação, respeitada a fração ideal de cada um.


**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**

A despeito da falta de regularização formal da propriedade registrária (matrícula de fls. 225/234) em virtude da ausência de inventário e partilha dos bens de determinados condôminos, não há óbice à alienação judicial ora postulada, pois se constata que a aquisição da propriedade, pelos sucessores, se dá no exato momento da morte do falecido transmitente, por força do quanto disposto no artigo 1.784, do Código Civil, observando-se que a imposição de obrigação de se regularizar estas transmissões, no caso dos autos, considerando a quantidade de coproprietários e a divergência entre eles, inviabilizaria a alienação do imóvel.

Em caso análogo, assim se decidiu: *ALIENAÇÃO JUDICIAL DE COISA COMUM - Possibilidade de extinção do condomínio sobre diversos imóveis indivisíveis, ainda antes da partilha do bem, ou da regularização formal da titularidade dominial sobre os prédios - Aquisição da propriedade por força da saisine, que constitui uma das exceções à regra no sentido de que a propriedade imobiliária se adquire pelo registro - Inexistência de óbices à alienação em hasta pública do imóvel cuja titularidade do domínio já é das partes, apenas não se encontrando devidamente regularizado - Registro do formal de partilha que pode ser feito a qualquer tempo, ciente eventuais arrematantes do óbice de natureza formal, a ser levado em conta no momento da licitação - Utilização exclusiva pelo réu de um dos imóveis em condomínio - Direito dos demais condôminos de pedir indenização pelo uso exclusivo da coisa - Notificação como termo inicial da indenização - Cabível indenização pelas acessões e benfeitorias úteis e necessárias realizadas exclusivamente pelo réu, pena de enriquecimento sem causa das autoras - Eventual crédito do réu a ser compensado no momento da arrematação, sem direito de retenção - Demais imóveis que se encontram locados, de tal forma que não se cogita de indenização por uso comum, mas tão somente de repasse da quota parte dos frutos - Alteração do critério de fixação dos honorários - Ação procedente em parte - Recurso provido em parte.* (TJSP; Apelação 1013266-39.2014.8.26.0554; Rel. Des. **Francisco Loureiro**; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/04/2016).

Assim, o imóvel deverá ser levado a leilão judicial para alienação e posterior divisão entre as partes de seu produto, nos termos do artigo 730, do Código de Processo


**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**

Civil, ficando desde já, reservado o direito de preferência dos condôminos quanto à venda do bem.

Diante da falta de resistência ao pedido, adota-se o valor da avaliação já efetuada (laudo de fls. 89/178), o qual deverá ser atualizado monetariamente por ocasião do leilão.

Sublinhe-se a impossibilidade de acolhimento do pedido no tocante à expedição de alvará para venda direta a terceiro. Em se tratando de imóvel em copropriedade, sendo necessário o ajuizamento desta demanda para extinção do condomínio, o destino deverá ser a alienação judicial do imóvel, repartindo-se o produto da alienação entre os condôminos.

Caso optassem por realizar a venda direta a terceiro, de forma amigável, não seria necessária a propositura da presente demanda. Diante da falta de acordo, descabe conceder a tutela jurisdicional para que a venda seja realizada de forma direta, porque isso dependeria do exercício da autonomia da vontade por parte dos condôminos, o que se verificou ausente.

No que tange ao comodato, que se caracteriza como empréstimo gratuito de coisa não fungível, verifica-se no caso em apreço que o imóvel foi cedido ao réu Clube Atlético Paulistinha, mediante contrato verbal. Os autores, desejando pôr fim ao contrato de comodato, promoveram a notificação extrajudicial do comodatário (fls. 44/51), havida em 08 de janeiro de 2015 (fl. 53). Como na notificação foi estabelecido o prazo de 07 (sete) dias a contar do recebimento, para desocupação, tem-se que o réu está em mora desde 15 de janeiro de 2015. Observa-se, ainda, que somente se considera o comodatário em mora a partir da citação em processo judicial caso não tenha havido notificação extrajudicial prévia, situação presente na hipótese vertente.

Quanto à possibilidade de fixação de aluguel, reza o artigo 582, do Código Civil: *O comodatário é obrigado a conservar, como se sua própria fora, a coisa emprestada, não podendo usá-la senão de acordo com o contrato ou a natureza dela, sob pena de responder por perdas e danos. O comodatário constituído em mora, além de por ela responder, pagará, até restituí-la, o aluguel da coisa que for arbitrado pelo comodante.*




**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**

O comodatário, constituído em mora pela notificação extrajudicial, pratica esbulho ao permanecer no bem cedido gratuitamente. Como não houve devolução do bem emprestado, colhe-se da doutrina de **Nelson Rosenvald** que: (...) *o comodante tem o direito de arbitrar um valor, como se fosse uma espécie de aluguel, com base na caracterização da mora do comodatário. O contrato não se trasmuta em locação, permanecendo com sua natureza primitiva. Trata-se, em verdade, de um aluguel-pena, servindo como um meio coercitivo (inibitório) e atuando para que o comodatário restitua o bem. (...) entendemos ser lícito ao juiz reduzir o valor da pena aplicada pelo titular, quando se revelar excessiva (abusiva), o que evitará uma afronta à própria função social do contrato. Essa possibilidade decorre da função social da cláusula penal, evitando a própria desnaturação da punição (art. 413 do CC). Pensar de modo diferente poderia propiciar uma conduta abusiva do comodante, desvirtuando, ainda, a ratio essendi do próprio aluguel-pena* (Código Civil Comentado. Coord. Min. Cezar Peluso. 9 ed. Barueri: Manole, 2015, p. 602).

Os autores juntaram aos autos avaliação do imóvel havida no processo nº 00001461-32.1998.8.26.0566, em trâmite na 4ª Vara Cível local, na qual se apurou o valor de R\$ 7.200.000,00, que engloba o terreno e as benfeitorias (fl. 114). Tal avaliação há de ser aproveitada neste processo, à falta de impugnação ou insurgência. E no que toca ao pedido de aluguel, os autores o estimaram em 0,8% da montante da avaliação, que deve ser acolhido. Primeiro, porque o réu Clube Atlético Paulistinha foi citado e sequer apresentou resposta no prazo legal (fls. 505 e 522). Segundo, pois a natureza da remuneração, como visto, se caracteriza como *aluguel-pena*, de modo que se reputa aceitável a fixação de uma quantia que seja expressiva - R\$ 43.200,00 por mês -, como medida desestimulante ao esbulho que se perpetua no tempo.

Sobre a distribuição dos ônus sucumbenciais, esclareça-se que as despesas processuais, no tocante à extinção do condomínio, deverão ser rateadas entre todos os condôminos, respeitada a fração ideal de cada um. Isso porque se trata de custos necessários à alienação da coisa comum, aplicando-se o quanto disposto pelo artigo 1.320, do Código Civil.

Não será imposta a condenação dos condôminos ao pagamento 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**

honorários advocatícios porque não foi apresentada resistência formal ao pedido, bem como porque os autores requereram apenas a condenação do Clube Atlético Paulistinha ao pagamento desta verba (pedido *f* de fl. 10), em relação a qual a distribuição da sucumbência far-se-á com base no pedido de rescisão do contrato de comodato e pagamento de alugueres.

O réu Clube Atlético Paulistinha, então, arcará com o pagamento das despesas processuais proporcionais ao pleito contra ele deduzido (extinção do comodato e pagamento de alugueres), a despeito de também ser condômino. Os honorários advocatícios incidirão na base de 10% calculados apenas sobre o valor da condenação imposta (pagamento dos alugueres).

Estas determinações incidem na fase de cumprimento da sentença, porquanto é obrigação dos autores adiantar as despesas processuais (Código de Processo Civil, artigo 82). Por isso, como o valor da causa foi retificado, caberá a eles, em um primeiro momento, arcar com o recolhimento da diferença do valor das custas iniciais (taxa judiciária), assegurado, por óbvio, o direito de reembolso posterior com base na sucumbência ora distribuída em relação a todos os condôminos.

Por fim, em consulta aos autos do processo nº 0001461-32.1998.8.26.0566, constata-se que houve adjudicação, por parte de um credor, de fração ideal de propriedade no imóvel objeto da causa, ainda não registrada. Por isso, na fase de cumprimento da sentença, deverá ser apresentada matrícula atualizada do imóvel, a fim de que seja resguardada a parte que cabe a cada um dos coproprietários.

Ante o exposto, **julgo procedente em parte o pedido, para:**

**I - declarar a extinção do condomínio do imóvel objeto da matrícula nº 25.982, do Cartório de Registro de Imóveis local e, por conseguinte, determinar a venda do bem em leilão judicial, tomando-se por parâmetro o valor apontado em perícia, que será corrigido monetariamente, pela tabela prática do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar da data do laudo (fl. 156); assegurar-se-á aos condôminos, no curso do leilão a ser realizado, o direito de preferência a que fazem jus, por ser este o momento oportuno para tanto, na fase de execução (JTJ 129/272);**

**II - declarar rescindido o comodato firmado com o réu Clube Atlético**




**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**

**Paulistinha, promovendo-se a reintegração de posse, bem como para condená-lo ao pagamento de alugueres mensais no valor de R\$ 43.200,00 (quarenta e três mil e duzentos reais), com acréscimo de atualização monetária, sobre as parcelas vencidas, pelos índices da tabela prática do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, e juros de mora, de 1% (um por cento) ao mês, ambos a contar da data cada vencimento, desde o início da mora (15/01/2015) até a efetiva desocupação ou alienação do imóvel em leilão.**

**Em consequência, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Fixo o prazo de 30 (trinta) dias, a contar da publicação desta sentença (Código de Processo Civil, artigo 346, *caput*), para desocupação voluntária por parte do Clube Atlético Paulistinha, sob pena de expedição de mandado de reintegração de posse a favor dos autores, mediante requerimento destes.

As despesas processuais, no tocante às despesas desembolsadas para a extinção do condomínio, serão rateadas entre todos os condôminos, na proporção da fração ideal de cada um. Sobre este ponto, nos termos da fundamentação, não há condenação ao pagamento de honorários advocatícios.

Por outro lado, em razão da sucumbência, condeno o réu Clube Atlético Paulistinha ao pagamento das despesas processuais proporcionais aos pleitos de reivindicação, rescisão do contrato de comodato e pagamento de alugueres, além de honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da condenação a ele imposta (valor dos alugueres a serem pagos), quantia que está em consonância com as diretrizes do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Retifique-se o valor da causa para R\$ 7.718.400,00 (sete milhões, setecentos e dezoito mil e quatrocentos reais) e intinem-se os autores, para que em 15 (quinze) dias procedam ao recolhimento da diferença das custas iniciais, sob pena de inscrição em dívida ativa.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 24 de setembro de 2018.

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