


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Ibaté

FORO DE IBATÉ

VARA ÚNICA

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

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

Processo Digital nº: **1000390-40.2017.8.26.0233**
 Classe - Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**
 Requerente: **Elandia Souza de Santana**
 Requerido: **Janiclaudio Ribeiro da Silva**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini

Vistos,

Cuida-se de pedido da autora **Elandia Souza de Santana** de extinção de condomínio em face de **Janiclaudio Ribeiro da Silva**.

Aduz que em processo de Dissolução de União Estável que tramitou perante a 1a. Vara da Família e Sucessões da Comarca de São Carlos foi reconhecida como co-proprietária do imóvel localizado na cidade de Ibaté/SP, Jardim Cruzado II, objeto da matrícula nº 87.026 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos. Nos termos da sentença proferida naqueles autos, processo nº 1002448-55.2015.8.26.0566 ficou estipulado que o imóvel, bem comum que se encontra quitado, seria ocupado com exclusividade e gratuitamente pelo réu, por 01 (um) ano, a contar da data da homologação do acordo, tempo previsto para a venda do imóvel.

Ultrapassado esse prazo, o réu passou a pagar à título de aluguel a importância de R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais) mensais. Passados mais de 21 (vinte e um) meses da celebração do acordo o imóvel não foi vendido e nem partilhado conforme estipulado em sentença, principalmente, em razão da conduta do réu que se recusa a alienar o

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Ibaté

FORO DE IBATÉ

VARA ÚNICA

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

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

bem comum, dificultando o acesso das pessoas interessadas em adquirir o imóvel.

Requer: a) a avaliação do bem comum, partilhando-se o valor apurado em 50% para cada parte, a ser apurado mediante perícia, após o pagamento dos encargos incidentes sobre o imóvel, b) a majoração e fixação dos valores mensais de aluguel pagos pelo réu à autora de R\$ 150,00 para R\$ 600,00 (seiscentos reais), enquanto não se efetive a alienação do imóvel comum.

Juntou documentos (fls. 16/22).

Designada audiência de conciliação, não houve acordo entre as partes.

O réu apresentou contestação (fls. 33/35) alegando, em síntese, que não se opõe à venda do imóvel, mas, em razão da grave situação financeira pela qual passa o país não recebeu qualquer proposta de compra do bem. Manifesta sua concordância com a avaliação feita pela autora no valor de R\$ 110.00,00. Salienta que nunca dificultou a visita de pessoas interessadas em adquirir o imóvel, tampouco impediu a colocação de placas no local. Discorda quanto à majoração do aluguel, sustentando que o locatício do imóvel não ultrapassaria R\$ 300,00 mensais. Afirma que as dívidas existentes, no que diz respeito ao IPTU, água e esgoto deverão ser partilhados na proporção de 50% para cada parte. Batalha pela improcedência do pedido, pelo indeferimento do reajuste do aluguel, pelo indeferimento do pedido de avaliação do imóvel e pela concessão dos benefícios da gratuidade de justiça.

Réplica a fls. 43/48.

Decisão a fls. 49 oportunizou às partes prazo para apontarem



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Ibaté

FORO DE IBATÉ

VARA ÚNICA

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

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

questão de fato e de direito pertinentes ao julgamento da lide.

O réu manifestou-se a fls. 51 e a autora a fls. 52/54.

Decisão a fls. 55 determinou que as partes apresentassem três estimativas quanto ao valor do imóvel, haja vista a ausência de perito avaliador no Juízo.

A autora e o réu pugnaram para que o valor do imóvel seja fixado de acordo com as provas carreadas aos autos pelas partes.

É o relatório.

Fundamento e Decido.

Julgamento antecipado da lide por ser desnecessária a dilação probatória (art. 355, I do NCPC). A prova pericial se revelou desnecessária ante a concordância das partes quanto ao valor do imóvel.

De início, defiro os benefícios da gratuidade de justiça ao réu, ante a documentação de fls. 39. **Anote-se.**

Há condomínio quanto um único bem pertence a mais de uma pessoa, concedendo-se a cada uma delas uma cota ideal sobre todo o bem e cada uma de suas partes. Sobre tais partes, o direito do condômino é absoluto e exclusivo.

Assim, todos os condôminos tem direitos iguais sobre a propriedade da coisa, respeitando-se a proporção em que concorrem com os demais.

Sobre o tema, preleciona Caio Mário da Silva Pereira: “A comunhão não é uma modalidade natural da propriedade. É um estado anormal (Clóvis Beviláqua), muito frequentemente gerador de rixas e desavenças e fomentador de discórdias e litígios. Por isto mesmo,


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

considera-se um estado transitório, destinado a cessar a todo tempo. A propósito, vige então a idéia central que reconhece aos condôminos o direito de lhe pôr termo ... é lícito aos condôminos acordarem em que a coisa fique indivisa. Guardada essa ressalva, pode qualquer condômino a todo tempo exigir a divisão da coisa comum (código civil, art. 629)."

E acentua:

"Quando a coisa for indivisível ou se tornar, pela divisão, imprópria ao seu destino, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizados os outros, será vendida. Em tal caso, qualquer dos condôminos requererá a alienação com observância do disposto no Código de Processo Civil, sendo o bem vendido em hasta pública, na qual serão observadas as preferências gradativas: o condômino em condições iguais prefere ao estranho; ... Praceado o bem, e deduzidas as despesas, o preço será repartido na proporção dos quinhões ou sortes." (in Instituições de Direito Civil, Ed. Forense, 11ª ed., p. 134/135).

A teor dos artigos 1.322 e seguintes, do Código Civil de 2002, é possível a extinção de condomínio, com a consequente alienação judicial do bem imóvel, por vontade de um dos condôminos, quando a coisa for indivisível e os consortes não concordarem em adjudicá-la a um só, indenizando os outros.

In verbis:

"Art. 1.322. Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendido e


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

repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior."

O Novo Código de Processo Civil, ao dispor sobre as alienações judiciais, estabelece no art. 730:

"Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão, observando-se o disposto na Seção I deste Capítulo e, no que couber, o disposto nos arts. 879 a 903".

Como visto, ao condômino é dado requerer, a qualquer tempo, a divisão da coisa comum, com a consequente alienação judicial do bem, quando, por circunstância de fato ou por desacordo, não for possível o uso e gozo em conjunto do imóvel indivisível, repartindo-se o produto na proporção de cada comunheiro, resguardando-se, entretanto, o direito de preferência contido no art. 1.322, do Código Civil.

No caso em tela, o percentual de cada condômino é incontroverso, 50% para cada parte. O réu terá preferência na alienação do imóvel, a teor do que reza o art. 1.322 do CC.

Procede ainda, o pedido da autora de arbitramento de aluguel ou indenização mensal.

Dada a prova documental juntada aos autos, patenteou-se que o imóvel pertence em proporções iguais à autora e ao réu e que o réu mora


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

exclusivamente no imóvel, pagando um aluguel mensal de R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais).

No que diz respeito ao arbitramento de aluguéis, desnecessária nos autos a realização de perícia, já que o valor do imóvel foi estimado em R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais), conforme estimativa a fls. 20, havendo concordância por parte do réu (fls. 34). Dessa maneira o aluguel deve corresponder a 0,5% do valor do imóvel, ou seja R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta) reais.

Com efeito, dispõe o art. 1.326 do CC que os frutos da coisa comum, não havendo em contrário estipulação ou disposição de última vontade, serão partilhados na proporção dos quinhões.

Logo, aplica-se ao caso concreto a anotação de Maria Helena Diniz ao Código Civil Anotado, editora Saraiva, 3ª edição, p. 511, que ora transcrevo, por oportuna: “I – Conseqüências da utilização dos frutos da coisa comum. Os condôminos poderão usar da coisa comum, retirando seus frutos, sendo que cada um responderá perante os outros pelas vantagens ou frutos que vier a perceber, sem a devida autorização, bem como pelos prejuízos que lhes causar. Assim, se um deles habitar a casa comum, deverá pagar aos demais a título de aluguel a parte correspondente ao quinhão de cada um. E se, porventura, um dos consortes vier a danificar o imóvel, deverá pagar proporcionalmente à quota-parte de cada comunheiro o valor do prejuízo que causou”.

Portanto, quando um dos herdeiros ocupa exclusivamente o imóvel, em detrimento de outros, deve indenizá-los.

Não há controvérsia sobre a parte cabente a cada um dos litigantes, ½ do imóvel. Metade de R\$ 500,00 é igual a R\$ 275,00, esse é


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Ibaté

FORO DE IBATÉ

VARA ÚNICA

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

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

o valor do locativo a ser pago mensalmente.

O termo inicial do pagamento dos aluguéis deve ser fixado a contar da citação, porquanto antes disso o réu já residia no imóvel, sem oposição, somente sendo instado a arcar com os locativos a partir do ajuizamento da ação.

Neste diapasão, é remansosa a jurisprudência de que o termo inicial dos alugueres somente se dá com a notificação do réu seja extrajudicial, seja pela sua constituição em mora pela citação. Nesse sentido, TJSP, AC 002.294-4, SP, 3ª. Câmara de Direito Privado, 24.06.1997, Rel.Des. Ênio Santarelli Zuliani, v.u.

No mesmo sentido:

"CONDOMÍNIO - Arbitramento de aluguel pela utilização exclusiva, por um condômino, da coisa comum (artigos 623, I e 635 do Código Civil) - Ausência de notificação prévia acerca da vontade de administrar por locação e que faz incidir a data da citação (artigo 219 do Código de Processo Civil) como marco inicial da obrigação condominial - Recurso não provido." (Apelação Cível n. 002.294-4, da 3ª Câmara de Direito Privado do TJSP, Relator o Desembargador ENIO ZULIANI).

No que tange às dívidas existentes de IPTU, água e esgoto, de rigor que sejam partilhadas na proporção de 50% para cada parte, quanto ao período em que havia união estável e, exclusivamente pelo réu após a dissolução, tendo em vista que ocupou o imóvel com exclusividade.

Nesse sentido:

Arbitramento de aluguel. Imóvel em condomínio pertencente a ex-companheiros. Sentença de extinção da ação sem julgamento do mérito, nos termos do art. 267, VI, do CPC/1973. Ex-companheira que


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

ocupa o imóvel com exclusividade. Possibilidade de exigência de aluguéis pelo condômino que não tira proveito do imóvel, sob pena de enriquecimento sem causa da ocupante. Interesse de agir evidenciado. Precedentes do TJSP e STJ. Extinção do processo afastada. Mérito. Julgamento nos termos do art. 515, § 3º do CPC/1973. Incontrovérsia quanto ao condomínio e a ocupação exclusiva do imóvel pela ré. Obrigação de pagar aluguel ao autor. Aplicação do artigo 1.319 do CC. Irrelevância de o imóvel servir de moradia também para os filhos do casal. Obrigação da condômina que não se confunde com a obrigação alimentar do autor. Avaliação do imóvel produzida unilateralmente e de forma indireta. Apuração do valor locativo do imóvel em sede de liquidação por arbitramento. Alugueres devidos a partir da notificação extrajudicial da ré. Despesas com a manutenção do imóvel e com imposto predial (IPTU) que devem ser rateadas entre os condôminos. Ação procedente. Recurso provido. (Relator(a): Alexandre Marcondes; Comarca: São Bernardo do Campo; Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 26/05/2017; Data de registro: 26/05/2017).

Ordenamento pátrio permite a alienação judicial dos direitos incidentes sobre a propriedade nas hipóteses em que é indiscutível a composse exercida sobre o imóvel, desde que os possíveis arrematadores sejam informados sobre sua real situação.

Esta é a orientação do Tribunal de Justiça de São Paulo:

AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. Extinção de condomínio e alienação judicial do imóvel. Possibilidade. Imóvel não registrado em nome dos litigantes. Irrelevância, na espécie. Possibilidade


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Ibaté

FORO DE IBATÉ

VARA ÚNICA

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

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

de alienação dos direitos incidentes sobre o imóvel resultantes do compromisso de venda e compra firmado entre as partes e terceiro. Precedente: TJSP, Apelação Cível nº 0027910-87.2011.8.26.0625, Des. Carlos Henrique Miguel Trevisan e Apelação Cível nº 0298232-54.2009.8.26.0000, Rel. Des. Francisco Loureiro. APELO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. (AC 1005154-84.2014.8.26.0068, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Donegá Morandini, j. 20.10.2015).

Alienação Judicial de coisa comum – Indeferimento da inicial – Cassação – Inexistência de propriedade formal sobre o imóvel comum, que não impede possa haver a alienação judicial dos direitos sobre o bem imóvel – inexiste norma impeditiva de alienação judicial de direitos de adquirente sobre imóvel a ser regularizado, desde que cientificados os eventuais arrematantes de tal problema – Recurso provido, para cassar a decisão e determinar o prosseguimento do feito. (AC 0298232-54.2009.8.26.0000, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. 10.02.2011).

Diante do exposto, julgo procedente, o pedido de extinção de condomínio, determinando-se a venda judicial do bem pelo valor de R\$ 110.000,00, partilhando-se o produto da venda, respeitada a proporção acima, ou seja, 50% (cinquenta por cento) do apurado caberá à autora e 50% (cinquenta por cento) ao réu, após o pagamento dos encargos incidentes sobre o imóvel.

O pagamento dos débitos de água (SAEE) e IPTU inerentes ao imóvel serão partilhados na proporção de 50% para cada uma das partes pelo período em que coabitaram e de responsabilidade exclusiva do réu

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Ibaté

FORO DE IBATÉ

VARA ÚNICA

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

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

no período em que habitou o imóvel com exclusividade.

Julgo procedente o pedido e condeno o réu a pagar para a autora, mensalmente, R\$ 275,00, devidos desde a citação no presente feito, incidindo atualização monetária pela Tabela Prática do TJ/SP, mais juros legais de 1% ao mês, desde os respectivos vencimentos, autorizada a execução, a inclusão das parcelas vencidas no curso da lide até o efetivo pagamento (art. 323 do NCPC), abatendo-se desse cálculo débitos de água (SAAE) e IPTU do imóvel referentes exclusivamente ao período de coabitação do casal.

Dada a sucumbência preponderante do réu, condeno-o ao pagamento de custas, despesas processuais, honorários periciais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% sobre o valor total da condenação.

Sendo beneficiário da gratuidade de justiça, as verbas da sucumbência apenas poderão ser cobradas se provada a perda da condição de necessitado.

Publique-se e intinem-se.

Ibate, 03 de abril de 2018.

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