



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0015859-27.2011.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Condomínio**
 Requerente: **Aparecida Donizete Matheus**
 Requerido: **Luiz Costa da Silva**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Castilho Aguiar França**

Vistos.

APARECIDA DONIZETE MATHEUS ajuizou ação contra **LUIZ COSTA D SILVA**, pedindo a extinção de condomínio, relativamente ao imóvel que ambos possuem, resultado da partilha no processo de separação judicial, bem como a condenação deste ao pagamento de aluguel pela ocupação exclusiva do imóvel.

Citado o requerido contestou o pedido, alegando que nunca se opôs à venda do imóvel tanto que o mesmo foi disponibilizado à venda por imobiliária local. Alega ainda que após a separação, os filhos que residiam com a requerente, passaram a residir com ele no imóvel em questão, entendendo por bem em suspender a venda do imóvel, situação esta que perdurou até o ano de 2009, quando o filho Oswaldo saiu de casa e passou a residir com a mãe, quando então, o imóvel foi colocado novamente à venda. Requer a improcedência da ação quanto ao pedido de indenização pela ocupação do imóvel, pois acordado na separação judicial que este ocuparia o imóvel a título gratuito, até que o mesmo fosse vendido, mas não se opõe ao pedido de extinção do condomínio.

Manifestou-se a requerente, refutando os argumentos apresentados e reiterando os pedidos.

A tentativa de conciliação foi infrutífera.

Realizou-se a avaliação do imóvel, vindo para os autos o respectivo laudo, não sobrevivendo manifestação das partes.

É o relatório.

Fundamento e decido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

A requerente e o requerido são condôminos ou comunheiros no imóvel, o qual ficou em comunhão, consoante pactuado no acordo de separação judicial (fls. 10/14).

Nessa circunstância, cabendo a requerente metade ideal do bem, assiste-lhe o direito de exigir a alienação, como forma de extinção da comunhão, situação que a ela não convém manter, ressaltando-se a qualquer deles o direito de adquirir a parte do outro.

Não houve impugnação ao laudo de avaliação, que será então adotado como critério na alienação.

A requerente sustenta que ficou acordado entre as partes que caberia ao requerido o direito de ocupação exclusiva até a venda do imóvel, porém, desde a separação que se deu em 1996, o requerido ocupa o imóvel gratuitamente, obstando a venda deste.

O requerido alega que após a separação, os filhos foram residir com ele, situação que o motivou a suspender a venda do imóvel e que perdurou até o ano de 2009, alegação esta contestada pela requerente.

As partes encontram-se separadas judicialmente desde 1996, portanto há quase 18 anos e até a presente data o imóvel não foi vendido e encontra-se ocupado exclusivamente pelo requerido.

Quando há posse exclusiva por parte de apenas um dos condôminos, em princípio, afigura-se válida o pedido de arbitramento de aluguel como forma de evitar o enriquecimento ilícito de uma das partes.

Dispõe o artigo 1.319 do CC/2002: "Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou".

A propósito ensina Maria Helena Diniz: "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" (Código Civil Anotado, 11ª ed., São Paulo, Saraiva, 2005, p. 1.061).

No entanto, ficou ajustado entre as partes que até a venda do imóvel, o requerido poderia ocupá-lo sem qualquer ônus, desistindo a requerente do direito de cobrar o aluguel pela sua quota-parte desta ocupação até a venda, motivo pelo qual, despropositada a cobrança dos aluguéis pela ocupação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Não poder o Poder Judiciário imiscuir-se no ajuste, modificando as bases contratuais, por vontade unilateral de um dos transatores.

O acordo não foi modificado nem anulado, mantendo-se intacto e obrigando os transatores ao cumprimento daquilo que pactuaram.

Além do mais, a requerente demorou quinze anos para ajuizar a presente ação, contribuindo também em parte pela demora na alienação do imóvel e na ocupação exclusiva por parte do requerido.

Nesse sentido julgados do Egrégio Tribunal de Justiça:

Condomínio. Ex-cônjuges. Alienação forçada de imóvel partilhado entre o casal. Pedido cumulativo da mulher de arbitramento de aluguéis pelo uso exclusivo por parte do varão. Descabimento. Acordo de separação que previu a permanência desse no imóvel até a venda do bem, silenciando quanto a qualquer remuneração proporcional pelo uso, com o que se tem por renunciado pela autora ao direito correspondente. Conclusão reforçada pelo fato de terem as partes estabelecido no acordo disposições quanto a outros bens, inclusive quanto à respectiva renda. Pedido da autora que envolve tentativa indevida de modificação dos termos da avença. Sentença que autorizou a venda judicial, sem todavia conceder os aluguéis, integralmente mantida. Apelação da autora desprovida. (TJSP, Apelação nº 0006285-60.2010.8.26.0292, 2ª Câmara de Direito Privado, Rel. Fabio Tabosa, j. 24/04/2012)

AÇÃO DE INDENIZAÇÃO - Pleito de arbitramento de aluguel em face de ex-cônjuge que permaneceu na posse de imóvel comum - Sentença de improcedência - Inconformismo do autor - Acordo celebrado entre as partes no âmbito de ação de separação no qual restou estabelecido que o cônjuge virago permaneceria na posse do imóvel até a venda do mesmo, sem qualquer ônus - Descabimento da pretensão do autor, face à sua renúncia à contraprestação pela posse exclusiva do bem - Manutenção da r. sentença por seus próprios fundamentos - Aplicação do artigo 252 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça Negado provimento ao recurso. (TJSP, Apelação nº 9142857-48.2002.8.26.0000, 9ª Câmara de Direito Privado, Rel. Viviani Nicolau, j. 06/09/2011)

Coisa comum - Arbitramento de aluguel - Copropriedade decorrente de acordo de separação judicial - Ocupação do imóvel por um dos ex-cônjuges em companhia dos filhos do casal - Acordo de separação judicial que nada estabelece sobre a cobrança de aluguéis - Sentença de improcedência mantida - Recurso desprovido (TJSP, Apelação nº 0018737-62.2010.8.26.0564, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Elliot Akel, j. 28/01/2014)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Diante do exposto, **acolho em parte o pedido inicial** e determino a alienação judicial do imóvel, para extinção do condomínio.

Transitada esta em julgado, proceda-se a alienação, em consonância com o artigo 685-C do Código de Processo Civil, por intermédio de corretor credenciado perante este juízo, ou em hasta pública, nos termos do artigo 686 do Código de Processo Civil, mediante comissão de 5% do preço obtido.

A alienação será diligenciada pelo preço mínimo da avaliação do imóvel, R\$ 192.761,00, com atualização monetária desde a data do laudo.

Do preço apurado, caberá a cada qual dos condôminos a respectiva quota ideal, lícito exercerem o direito de preferência.

Rejeito o pedido de arbitramento de renda mensal, pela ocupação exclusiva do imóvel.

Responderão as partes pelos honorários de seus patronos e pelas custas processuais em igualdade, ressalvado o disposto no artigo 12 da Lei nº 1.060/50.

P.R.I.C.

São Carlos, 10 de setembro de 2014.

Carlos Castilho Aguiar França
 Juiz de Direito

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