



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE ARARAQUARA**  
**FORO DE ARARAQUARA**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1009443-51.2017.8.26.0037**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Obrigação de Fazer / Não Fazer**  
 Requerente: **Veridiana Karol Bernardes Nascimento Lima**  
 Requerido: **André Medeiros de Lima**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: Dr. **Paulo Luis Aparecido Treviso**

Vistos etc.

**VERIDIANA KAROL BERNARDES NASCIMENTO LIMA** promove ação de extinção de condomínio combinada com cobrança de alugueis contra **ANDRÉ MEDEIROS LIMA**, partes qualificadas nos autos, e expõe que é condômina, juntamente com o réu, do imóvel descrito na inicial, e como não conseguem chegar a um acordo, entende indispensável a alienação judicial da coisa comum, com a condenação do requerido, inclusive, no pagamento da cota parte do aluguel que lhe cabe. Instrui a inicial com documentos.

Contestação as fls. 35/40, pela qual o réu aduz que não apenas o imóvel foi partilhado, como também a dívida relativa ao financiamento contraído para aquisição do bem, conforme reconhecido pelo E. Juízo da Família no qual tramitou o divórcio, cujo valor supera a quantia pretendida pela requerente, donde o descabimento da pretensão relativa ao arbitramento de aluguel, além de concordar com o pedido de extinção do condomínio desde que a propriedade do imóvel lhe seja exclusivamente atribuída. Requer a improcedência da ação.

Houve réplica.

É, em síntese, o relatório.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE ARARAQUARA**  
**FORO DE ARARAQUARA**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DECIDO.**

1. A lide admite o julgamento antecipado previsto no artigo 355, inciso I do Código de Processo Civil.

2. Enquanto vigente o seu matrimônio, em 25 de janeiro de 2013 os litigantes celebraram contrato de financiamento habitacional para aquisição do imóvel de nº 610, da Avenida Espírito Santo, nesta cidade (matrícula 55.423 do 1º Registro Imobiliário local), no valor de R\$ 121.500,00.

Na r. sentença que decretou o divórcio do casal, foi deliberada a partilha da coisa comum, à razão de 50% para cada cônjuge.

Obviamente que não se partilhou o imóvel em si, posto que a obtenção do domínio estava condicionada à quitação do financiamento, e sim os direitos contratuais correspondentes ao número de parcelas pagas desde a aquisição (a primeira prestação foi paga em fevereiro de 2013), até a data da separação de fato que, segundo o julgado, deu-se em 26 de maio de 2014.

Como é incontroverso que a partir da separação de fato coube ao requerido o pagamento das prestações vincendas, com exclusividade, e considerando, ademais, o que consta no ofício do agente financeiro, Caixa Econômica Federal S/A (fls. 199), os 50% a que cada litigante tem direito devem incidir sobre o total pago, a saber, R\$ 17.512,88 (R\$ 8.756,44 para cada um).

Sabe-se que o requerido continua a pagar as parcelas do financiamento, e que até maio de 2018, o total pago desde a celebração do contrato atingiu a quantia de R\$ 57.759,77 (fls. 199).

Nesta quadra, forçoso reconhecer que o percentual concebido à autora na partilha do divórcio correspondente a 15,16% (R\$ 8.756,44 / R\$ 57.759,77), e não a 50% do imóvel como pleiteou na inicial, porque a coisa não pertence a qualquer dos ex-cônjuges, como retro foi exposto.

Na extinção do condomínio desejada pela ex-mulher, portanto, o valor que a ela compete é de R\$ 8.756,44 que, em maio de 2018, equivalia a 15,16% do valor até então pago, mas que sofrerá variação para menos, quanto mais parcelas forem pagas exclusivamente pelo requerido, fato que será observado quando – e se – for partilhado o preço da arrematação, caso positiva.

A respeito, e salvo melhor juízo, não há óbice algum à venda judicial de imóvel sobre o qual pesa um financiamento imobiliário.



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

**COMARCA DE ARARAQUARA**

**FORO DE ARARAQUARA**

**3ª VARA CÍVEL**

**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**

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

Neste sentido: *APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO COM PEDIDO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL. Extinção do processo sem resolução do mérito, por impossibilidade jurídica do pedido, ao fundamento de que o imóvel está alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal. Inconformismo do autor. Consistência. Orientação deste Tribunal de Justiça, inclusive desta 3ª Câmara de Direito Privado, no sentido da possibilidade de extinção de condomínio de imóvel alienado fiduciariamente. Trata-se de alienação dos direitos aquisitivos sobre o bem. Afastamento da extinção do processo sem resolução do mérito, com apreciação do mérito, nos termos do artigo 515, § 3º, do Código de Processo Civil. Autor que demonstrou a aquisição do bem em condomínio com a ré. Apuração do valor dos direitos aquisitivos sobre o imóvel deverá ser efetuada em liquidação. Alienação judicial que deverá ser cientificada à Caixa Econômica Federal. Por ocasião da hasta pública, deverá haver a clara advertência a respeito dos direitos que possuem as partes sobre o bem. Reforma da sentença para julgar a ação procedente, carregando à ré os ônus da sucumbência. Recurso provido. (TJSP, 3ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 1008131-64.2014.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, Relator Des. Viviani Nicolau, j. 30/06/2015).*

Se houver arrematante, o preço da arrematação será destinado, antes, à quitação do financiamento, não apenas porque o imóvel serve como garantia de pagamento da dívida, mas, também, porque o arrematante deve receber a coisa arrematada livre e desembaraçada.

O que sobejar, uma vez pagas as despesas do processo (avaliação e comissão do leiloeiro, porque satisfeitas ao final, com o produto da venda, independentemente da gratuidade concedida às partes), será distribuído entre os litigantes, na proporção dos seus direitos compromissais.

Necessário, contudo, por ocasião da hasta pública, que no edital haja clara advertência a respeito da garantia pendente sobre o imóvel, e que a alienação recaia sobre os direitos aquisitivos do bem, apenas. Imprescindível, também, a intimação da credora fiduciária.

Neste sentido: *“EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. Decreto de extinção. Descabimento. Interesse e adequação da ação configurados. Condomínio que decorre diretamente do contrato firmado pelas partes, onde ambos figuram na condição de compromissários compradores. Inexistência de impedimento para a alienação judicial do imóvel comum. Necessidade, porém, de intimação da credora fiduciária. Percentual de participação de cada parte na aquisição do imóvel que deverá ser apurado em fase de liquidação, assim como a avaliação do imóvel e exercício do direito de preferência pelos condôminos. Extinção afastada. Ação julgada procedente. Recurso parcialmente provido.” (TJSP, 8ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 1009897-30.2013.8.26.0309, Des. Rel. Salles Rossi, julgado em 08/03/2015).*

Por fim, aqui não há falar sobre a compensação de verbas pagas exclusivamente pelo requerido, tais como as parcelas de financiamento, tributos ou ressarcimento pela venda de veículo, quer por ser matéria estranha ao escopo da pretensão inicial (extinção do condomínio e arbitramento de aluguel), quer porque apenas se compensam as dívidas certas, líquidas e vencidas (artigo 369 do Código Civil), algo que inexiste nestes autos.



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

**COMARCA DE ARARAQUARA**

**FORO DE ARARAQUARA**

**3ª VARA CÍVEL**

**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**

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

3. Razão assiste à autora quando reclama junto ao requerido o pagamento de aluguel no tocante ao imóvel, cujos direitos são comuns, ainda que em frações ideais díspares.

Afinal, se de um lado são incontroversos os fatos relativos à exclusiva ocupação do imóvel pelo requerido, sem qualquer contraprestação pecuniária à co-proprietária, de outro, é indiscutível o direito do condômino de receber os frutos da coisa comum e indivisa, seja de um terceiro, seja do coproprietário que ocupa com exclusividade a copropriedade (artigos 1314 e 1319 do Código Civil).

Sobre o assunto, a jurisprudência dominante: *"Imóvel indiviso - Uso e fruição da coisa comum por alguns dos condôminos - Ressarcimento devido aos demais a título de indenização correspondente ao aluguel da coisa"* (RT, 632/10).

A autora deu o valor de R\$ 1.000,00 à locação do imóvel, sem municiar a pretensão, todavia, da prova documental necessária. Ainda, deseja receber aluguel desde maio de 2014, olvidando, porém, que se trata de obrigação sem termo certo, daí que a mora tem natureza *ex persona*, e sofre a incidência do artigo 240 do Código de Processo Civil.

Neste sentido: *AÇÃO DE FIXAÇÃO DE ALUGUEL DE COISA COMUM - Ocupação do imóvel com exclusividade por apenas um dos condôminos É devido aluguel proporcional pela parte ideal do imóvel que não lhe pertence - Aluguéis devidos somente a partir da citação - Decisão mantida Recurso improvido.* (TJSP, 7ª Câmara de Direito Privado, Apelação Cível nº 994.05.104152-4, Relator Desembargador Álvaro Passos, j. em 15/09/2010).

Isto posto, julgo **PROCEDENTE** esta ação e o faço para: a) autorizar a extinção do condomínio existente entre os litigantes, por intermédio da venda em hasta pública do bem descrito na inicial; b) nomear, para tanto, o **Eng. Eugênio Albiero Neto (eugenio\_albiero@uol.com.br)** como perito avaliador, em favor de quem fixo salários de R\$ 800,00, que serão pagos com o produto do leilão, ou, em caso de venda antecipada ou acordo, pelas próprias partes, ainda que usufrutuárias da gratuidade de justiça; c) condenar o requerido no pagamento à autora, desde a data da citação, de 15,16% sobre o aluguel mensal do imóvel descrito na inicial, aluguel esse que será apurado na avaliação retro determinada, e pago até a venda e/ou desocupação, o que ocorrer primeiro.

Descabe a condenação de qualquer das partes em honorários de advogado ("CPC e legislação processual em vigor", Theotonio Negrão, Saraiva, 26ª edição, nota "2b" ao artigo 1113 do CPC/1973, atual artigo 730 do CPC/2015), mormente diante do resultado da ação.

P.e Intimem-se.

Araraquara, 31 de julho de 2018.



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

**COMARCA DE ARARAQUARA**

**FORO DE ARARAQUARA**

**3ª VARA CÍVEL**

**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**

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

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