



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SOCORRO
FORO DE SOCORRO
2ª VARA
PRAÇA NOVE DE JULHO, 222, Socorro - SP - CEP 13960-000
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1000517-62.2022.8.26.0601**
 Classe - Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**
 Requerente: **Paulo Luis Pereira**
 Requerido: **Iraceles Benedita Mendonça Pereira**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ERIKA SILVEIRA DE MORAES BRANDAO**

Visto.

PAULO LUIS PEREIRA, qualificado nos autos, propôs esta **AÇÃO DE ALIENAÇÃO DE COISA COMUM COM EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO c/c FIXAÇÃO E COBRANÇA DE ALUGUÉIS** em face de **IRACELES BENEDITA MENDONÇA PEREIRA**, alegando que se divorciaram nos autos do processo nº 1000303-42.2020.8.26.0601, tendo a sentença transitado em julgado aos 14 de setembro de 2021, ocasião em que o imóvel descrito na inicial, situado nesta comarca, foi partilhado em 50% para cada um, que é utilizado exclusivamente pela requerida como sua residência.

Alega que a requerida nunca lhe pagou qualquer aluguel pelo uso exclusivo do bem e nem arcou com qualquer débito relativo ao IPTU do imóvel.

Não havendo mais interesse na manutenção do condomínio, requer o autor sua extinção, com a consequente alienação do imóvel e, ainda, a condenação da requerida a lhe pagar aluguel proporcional pelo uso exclusivo do bem.

A requerida foi citada e apresentou contestação, alegando que concorda com a venda do imóvel, no entanto, não possui condições financeiras de pagar o aluguel pleiteado pelo autor pelo uso exclusivo do bem, sendo que reside nele juntamente com seus netos menores e concorda em arcar com 100% do valor correspondente ao IPTU do imóvel. Afirma que pleiteou medidas protetivas de urgência em face do requerente, as quais foram concedidas nos autos do processo nº 1500045-38.2021.8.26.0601, sendo incabível o arbitramento de aluguel em seu desfavor, uma vez que o requerente foi afastado do imóvel por determinação de medida protetiva.

O requerente se manifestou em réplica às fls. 53/57.

Às fls. 89/90 foi determinado que as partes juntassem a matrícula do imóvel em questão.

Sobreveio às fls. 112/113 posterior decisão de saneamento do feito quanto a desnecessidade da juntada da matrícula ao feito. Na ocasião também foi determinada a produção de prova pericial em relação ao bem imóvel, cujo laudo foi juntado às fls. 159/203, tendo as partes se manifestado sobre ele (fls. 208 e 209).

É o relatório.

DECIDO.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SOCORRO
FORO DE SOCORRO
2ª VARA
PRAÇA NOVE DE JULHO, 222, Socorro - SP - CEP 13960-000
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

A ação é procedente.

O processo comporta julgamento imediato, nos termos do art. 355, inciso I, do CPC, uma vez que remanescem apenas questões de direito e outras de fato que não prescindem de outras provas para o seu deslinde.

Passo a analisar os pedidos formulados pelo autor, de extinção de condomínio e de arbitramento de aluguel.

Na decisão que saneou o feito ficou esclarecido que as partes buscam extinguir não o condomínio sobre a propriedade do imóvel, já que sequer foi registrada a carta de sentença expedida nos autos do divórcio (fls. 95), mas sim extinguir a composesse, materializada nos direitos que ambos possuem sobre o imóvel na proporção de 50% para cada um, conforme restou definido no divórcio, já que não é condição para o pedido de extinção de condomínio a prova da titularidade registral do bem, pelas partes.

E, assim sendo, o art. 1.322, do Código Civil, prevê que, *"quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e 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, de quinhão maior."*

Logo, procede o pedido do autor, já que ele não é obrigado a permanecer no estado de composesse da coisa que, inclusive, não se mostra nada desejável, visto as implicações de ordem prática que acarreta.

Em relação ao pedido de arbitramento de aluguel, este também procede, pois o imóvel vem sendo utilizado exclusivamente pela requerida, sem notícia de qualquer contraprestação de sua parte em favor do autor, que detém metade do bem e faz jus ao recebimento dos aluguéis proporcionalmente devidos.

No mais, a jurisprudência dominante acerca do assunto deixa patente que pouco importa se aquele que usufrui exclusivamente do bem o faz em conjunto com os netos menores do casal, como na hipótese dos autos, pois a situação não acarreta a isenção no pagamento da verba.

Isso porque, não tendo sido disciplinado expressamente que a varoa poderia utilizar-se dele com os netos, de modo gratuito, enquanto não alienada a coisa, é de rigor que o autor tenha direito à cobrança do aluguel sobre a parte que lhe pertence pelo uso exclusivo do bem, pela outra parte. Nesse sentido:

"APELAÇÃO CÍVEL - ARBITRAMENTO DE ALUGUEL - Co-propriedade do bem - Busca o autor a condenação da requerida ao pagamento de aluguel em valor correspondente à metade do valor locatício do bem, avaliado em R\$ 700,00 - Improcedência - Apelo do demandante - Coisa Comum - Uso exclusivo do bem por um dos coproprietários gera em benefício do outro direito à indenização - Acordo anterior que estabeleceu que os filhos do casal e a varoa permaneceriam morando no imóvel até a sua venda, sem previsão expressa de uso gratuito - Possibilidade de fixação de aluguéis - Pedido acolhido para preservação dos direitos do autor, bem como para evitar o locupletamento ilícito da ré - Contudo, o fato de os filhos do casal, ainda menores, residirem no imóvel juntamente com a mãe, conquanto não seja causa de impedimento ao pedido do autor, tem relevância na fixação dos aluguéis pleiteados - Moradia também é elemento do dever



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SOCORRO

FORO DE SOCORRO

2ª VARA

PRAÇA NOVE DE JULHO, 222, Socorro - SP - CEP 13960-000

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

alimentar - Apuração do valor que deve ser proporcional - Considerando o valor médio estimado pelo autor (R\$ 700,00), o fato de que deve ser fixado o aluguel correspondente a sua meação, abatendo-se a cota relativa aos filhos do casal, de rigor a condenação da apelada ao pagamento de aluguel no valor de R\$ 117,00 (equivalente a 1/3 de R\$ 350,00), a partir da citação, a ser pago até o dia 10 de cada mês, com atualização pela tabela do TJSP e juros de mora de 1% ao mês, persistindo a obrigação de pagamento dos aluguéis até a venda do bem, com atualização anual pelo índice aplicável às relações locatícias. - Sentença reformada - Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1025558-38.2016.8.26.0602; Relator (a): Clara Maria Araújo Xavier; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/01/2021; Data de Registro: 26/01/2021).

"COISA COMUM Arbitramento de alugueis Parcial procedência Vício de extra petição não caracterizado Sentença que observou os limites do pedido Preliminar rejeitada - Extinção de condomínio - Admissibilidade - Bem imóvel indivisível Inteligência do artigo 1.322 do Código Civil - Ocupação exclusiva do imóvel que gera o dever de pagar indenização proporcional Ocupação do imóvel pela ex-cônjuge e filhos das partes Montante do aluguel que deve considerar o número de ocupantes do imóvel Necessidade de correção do valor locativo apurado, em conformidade com o laudo pericial Sentença reformada Recurso parcialmente provido (TJSP; Apelação Cível 1009045-39.2017.8.26.0576; Relator (a): Moreira Viegas; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/12/2020; Data de Registro: 11/12/2020) - sem destaques no original."

Quanto às alegações da requerida da existência de medidas protetivas de urgência que lhe foram concedidas no processo nº 1500045-38.2021.8.26.0601, em análise ao Inquérito Policial, autos nº 1500096-49.2021.8.26.0601, instaurado para apurar as alegadas lesões sofridas pela requerida, que culminaram nas medidas protetivas que lhe foram concedidas, observo que referido Inquérito foi arquivado, a requerimento do Ministério Público, que se manifestou nos seguintes termos: *"Basta a leitura dos depoimentos testemunhais para afastar qualquer base que possa sustentar uma ação penal em face do investigado que, no presente caso, foi a verdadeira vítima."*

Logo, conforme mencionado pelo Ministério Público nos autos em epígrafe, o ora requerente foi a verdadeira vítima das agressões, sendo descabida a utilização das alegadas medidas protetivas concedidas para afastar o arbitramento de aluguel, o que evidenciaria eventual enriquecimento sem causa da parte requerida.

Some-se a isso o fato de que a imposição judicial de uma medida protetiva de urgência visa cessar a prática de violência doméstica e familiar contra a mulher, implicando no afastamento do agressor do seu lar, o que não ocorreu no presente caso, visto que o casal já se encontrava separado de fato e o requerente já estava morando em outra residência quando foram concedidas as medidas protetivas à requerida.

Assim, o autor faz jus ao arbitramento de aluguel como forma de indenização pela



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SOCORRO

FORO DE SOCORRO

2ª VARA

PRAÇA NOVE DE JULHO, 222, Socorro - SP - CEP 13960-000

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

privação do direito de propriedade.

Em relação ao valor do imóvel, foi determinada a produção de prova pericial, cujo laudo muito bem elaborado pela perita do Juízo, foi categórico em apontar o valor de mercado do bem (R\$ 370.000,00), com lastro em prova documental e demais elementos colhidos ao longo da realização dos trabalhos periciais, tendo a *expert*, ainda, apontado o valor de mercado para fins de locação (R\$ 1.370,00).

Ora, não tendo qualquer das partes produzido prova em sentido contrário ao trabalho da Perita do Juízo, a ponto de infirmar as conclusões dela, **a homologação do laudo pericial de fls. 159/203, tal como produzido, é de rigor.**

Quanto ao valor devido a título de aluguel pelo uso exclusivo do bem pela requerida, em favor do requerente, considerando-se que o aluguel foi estimado em R\$ 1.370,00 ao mês, é certo dizer que o autor faz jus à quantia de **R\$ 685,00**, valor este que a requerida deve pagar ao requerente mensalmente, **até o dia 10 de cada mês.**

Em relação aos valores em atraso do montante mensal acima fixado, contados a partir da citação da requerida, incidirão correção monetária pela tabela do TJSP e juros de mora de 1% ao mês.

O pagamento dos aluguéis persistirão até a venda do bem, com atualização anual do referido valor pelo índice oficial aplicável às relações locatícias ou que vier a substituí-lo.

Esclareça-se que os valores devidos a título de aluguel, deverão ser apurados em fase de liquidação de sentença (em apenso e por meio do expediente próprio), sem prejuízo quanto à alienação do imóvel nestes mesmos autos após o trânsito em julgado da sentença.

Isso porque, possuindo o imóvel valor certo, pode muito bem ser alienado independentemente da apuração do valor devido a título de aluguel, bastando que seja depositado o fruto da alienação do imóvel em conta judicial o que, desde já fica determinado, sob as penas da Lei.

Por fim, saliente-se que ambos são responsáveis por todos os **tributos incidentes** sobre o imóvel desde a separação de fato do casal e do momento em que a requerida passou a utilizar-se do bem com exclusividade, de modo que aquele que o pagou sozinho poderá acrescentar ao seu crédito referida quantia, desde que, evidentemente, comprove documentalmente nos autos da liquidação de sentença o referido pagamento.

Para fins de alienação do imóvel, será considerado o valor contido no laudo pericial, **na primeira tentativa de venda (100%).**

Para as demais tentativas, fica fixado o valor de 90% dele, que reputo adequado para que a alienação tenha efetividade, sem prejuízo, ainda, da concordância de ambos, independente de autorização judicial, com relação à venda por percentual menor do que esse, **mas nunca inferior à 75%**, devidamente atualizado pela Tabela Prática do Eg. TJSP, a fim de que não se perca o valor da moeda, corroída pelo tempo por conta da inflação.

Esclareça-se que qualquer das partes tem o direito de preferência na aquisição do imóvel, podendo, inclusive, requerer a adjudicação dele, conforme previsto no art. 880, do CPC, sendo esta a melhor solução que se afigura na hipótese dos autos, a fim de que se preserve o patrimônio em favor de ao menos uma das partes, em detrimento de terceiro.

Suficientemente apreciada a questão posta em Juízo, visto que o julgador não está obrigado a atacar, um a um, os argumentos das partes, mas tão-somente expor os seus de modo a justificar a decisão tomada, atendendo ao disposto no art. 93, inciso IX, da Constituição Federal.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SOCORRO
FORO DE SOCORRO
2ª VARA
PRAÇA NOVE DE JULHO, 222, Socorro - SP - CEP 13960-000
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Ainda, em atenção ao disposto no art. 489, § 1º, inciso IV, do Código de Processo Civil, esclareço que os demais argumentos apontados pelas partes não são capazes de infirmar a conclusão acima.

POSTO ISSO, JULGO EXTINTOS estes autos, **com resolução do mérito**, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC, **para ACOLHER** a pretensão do autor e **por fim ao condomínio/composse do imóvel objeto da lide, situado na Rua José Franco Craveiro, nº 516, Bairro Vila Nova, nesta**, bem como para **determinar sua alienação por iniciativa particular ou judicial (art. 879, incisos I e II, do CPC)**, observando-se o disposto no art. 730, do CPC.

Para fins de alienação, deverá ser considerado o valor atribuído ao bem no laudo pericial, com correção monetária pela Tabela Prática do Eg. TJSP, a fim de que, ao menos, não se perca o valor da moeda pelo decurso do tempo, observando-se os percentuais definidos pelo Juízo para a primeira tentativa de alienação do bem e para as demais tentativas subsequentes.

Sucumbente, condeno a requerida no pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios que fixo em 10% do valor da causa. Entretanto, ante os benefícios da gratuidade da justiça concedidos às fls. 83, as obrigações decorrentes de sua sucumbência ficarão sob condição suspensiva de exigibilidade, conforme dispõe o art. 98, § 3º, do CPC.

Preteridos os demais argumentos e pedidos, incompatíveis com a linha adotada, ficam as partes advertidas de que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com postulação meramente infringente ensejará, se o caso for, a imposição da multa prevista pelo artigo 1026, § 2º, do CPC.

Se interposto recurso de apelação, intime-se a parte contrária para a apresentação de contrarrazões, no prazo da Lei, adotando-se o mesmo procedimento em caso de eventual apelação adesiva, nos termos do art. 1.010, §§ 1º e 2º, do CPC.

Ficam as partes advertidas, desde logo, que qualquer alteração de endereço, no curso do processo, deverá ser comunicada ao Juízo, sob pena de reputarem-se eficazes as intimações enviadas ao local anteriormente indicado, em atenção à regra do art. 274, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

Nos termos do art. 102, das NSCGJ, e antes da remessa do feito a Instância Superior, a serventia deverá:

- a) certificar nos autos eventuais suspensões de expediente havidas no período que vai da data da intimação, às partes, da sentença ou do despacho que provocou o inconformismo, até a data em que foi protocolada a petição que contém o recurso, com as especificações e motivações respectivas;
- b) providenciar o correto encaminhamento do feito;
- c) indicar, obrigatoriamente, na certidão de remessa, a inclusão de mídia(s), ou sua eventual inexistência;
- d) certificar o valor do preparo e a quantia efetivamente recolhida com a vinculação da utilização do documento ao número do processo, nos termos do art.1093 das NSCGJ, deixando para apreciação da instância superior eventuais irregularidades, **salvo se o apelante estiver amparado pela gratuidade da justiça ou, pela Lei, estar isento do seu recolhimento.**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SOCORRO
FORO DE SOCORRO
2ª VARA
PRAÇA NOVE DE JULHO, 222, Socorro - SP - CEP 13960-000
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Após, remetam-se os autos ao Eg. Tribunal de Justiça com as homenagens deste Juízo.

Dispensado o registro da sentença, nos termos do artigo 72, parágrafo 6º, das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

P. I. e Cumpra-se!

Socorro, 18 de janeiro de 2024.

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