



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

COMARCA DE NOVA ODESSA

FORO DE NOVA ODESSA

1ª VARA JUDICIAL

AVENIDA JOÃO PESSOA, Nº 1300, Nova Odessa - SP - CEP 13380-094

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

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1002017-47.2018.8.26.0394**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Família**  
 Requerente: **Francisco Pereira Cabral**  
 Requerido: **Ana Cristina da Paz**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **EWERTON MEIRELIS GONCALVES**

**Vistos**

Trata-se de ação de extinção de condomínio e alienação judicial c.c cobrança de aluguéis e pedido cautelar, interposta por **FRANCISCO PEREIRA CABRAL** em face de **ANA CRISTINA DA PAZ**.

Arguiu o autor, em breve síntese, ter mantido união estável com a ré, pelo período de sete anos, e, mediante ação própria, houve a dissolução da união e a divisão dos bens adquiridos durante essa convivência. Disse que o imóvel, objeto da presente demanda, foi partilhado em 50% para cada parte. Alegou que, desde a separação, a ré reside no imóvel sem pagar qualquer contraprestação. Pugnou, liminarmente, a condenação da ré ao pagamento dos alugueres vincendos a partir do deferimento da liminar, estimados em 12 meses no valor de R\$ 600,00. No mérito, requereu a procedência da ação para a extinção do condomínio e alienação do bem comum, bem como a condenação da ré ao pagamento de aluguéis ao autor desde a data de 08/03/2017.

Juntou documentos (fls. 14/69).

A inicial foi aditada para alterar o valor da causa. O valor indicado pelo autor não foi aceito pelo juízo, o qual atribuiu o valor



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

COMARCA DE NOVA ODESSA

FORO DE NOVA ODESSA

1ª VARA JUDICIAL

AVENIDA JOÃO PESSOA, Nº 1300, Nova Odessa - SP - CEP 13380-094

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

estimado, em razão do proveito econômico buscado, em R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil).

O pedido liminar foi indeferido (fls. 92/94)

Citada, a ré ofertou contestação. Em preliminar, aduziu carência de ação e pugnou pela extinção sem julgamento do mérito. No mérito, aduziu que após a separação o autor deixou de pagar 8 (oito) parcelas do financiamento do imóvel o que fez com que ela precisasse refinanciar os valores e adimplisse sozinha. Sustentou que mora no imóvel com seus dois filhos e não tem condições de pagar qualquer valor a título de aluguel. Defendeu o direito de habitação sobre o bem. Disse que o autor nunca a procurou para tratar da venda do imóvel. Pugnou pela improcedência dos pedidos.

Juntou documentos (fls. 108/135)

Houve réplica.

As partes se manifestaram sobre provas, pugnando pelo julgamento antecipado do feito (fls. 147/148 e 149/150).

**É o relatório.**

**Decido.**

O processo está em termos de ser julgado, não havendo necessidade de outras provas, nos termos do artigo 355, I, do Código de Processo Civil.

A preliminar de carência de ação, arguida pela ré, será analisada juntamente com o mérito da demanda.



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

COMARCA DE NOVA ODESSA

FORO DE NOVA ODESSA

1ª VARA JUDICIAL

AVENIDA JOÃO PESSOA, Nº 1300, Nova Odessa - SP - CEP 13380-094

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

O pedido é parcialmente procedente. Vejamos:

Trata-se de ação que visa a extinção do condomínio existente sobre a posse do imóvel descrito na inicial, para sua consequente alienação judicial, bem como a condenação da requerida ao pagamento de aluguéis em virtude do período de uso exclusivo do bem comum.

Em relação ao primeiro pedido, há que se observar que o condomínio pressupõe propriedade simultânea de várias pessoas.

Nesse sentido, Caio Mário da Silva Pereira explica:

*“dá-se o condomínio quando a mesma coisa pertencer a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma das partes”<sup>1</sup>.*

Conclui-se, portanto, que somente pode requerer a extinção do condomínio quem seja proprietário do bem, uma vez que a faculdade de divisão emana do direito de propriedade.

No caso concreto, verifica-se que não restou comprovada a propriedade do imóvel pelas partes, tendo em vista que, pelos documentos constantes nos autos (contrato de compra e venda – fls.26/29, matrícula – fls. 42, sentença de dissolução de união estável e partilha do bem – fls. 53/57, certidão de valor venal – fls. 78), houve a aquisição apenas dos direitos possessórios sobre o bem.

<sup>1</sup> PEREIRA, Caio Mario da Silva. Instituições de Direito Civil, vol. IV, 18ª edição, p. 175



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

COMARCA DE NOVA ODESSA

FORO DE NOVA ODESSA

1ª VARA JUDICIAL

AVENIDA JOÃO PESSOA, Nº 1300, Nova Odessa - SP - CEP 13380-094

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

Entretanto, conforme já decidido em situações análogas, em que pese não seja possível obter-se a extinção de condomínio que sequer existe, admite-se a tutela jurisdicional pretendida para determinar a extinção da cotitularidade existente sobre o imóvel, bem como sua alienação.

Nesse sentido é o entendimento do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

*EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. Extinção sem resolução do mérito, por falta de interesse de agir (art. 485, I, do CPC). Bem adquirido na vigência de sociedade conjugal. Partilha que definira a relação civil de condomínio. Indeferimento da petição inicial. **Direitos de compromissários compradores sobre o bem. Ausência de registro imobiliário que não impede a alienação judicial dos direitos patrimoniais e a consequente extinção da situação de cotitularidade sobre o bem comum.** Extinção afastada. Inaplicabilidade do art. 1.013, § 3º, do CPC. Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1019279-09.2018.8.26.0071; Relator (a): Rômulo Russo; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/06/2020; Data de Registro: 16/06/2020) (grifamos)*

*Extinção de condomínio - **Ausência de regularização formal da titularidade do domínio – Inexistência de óbice à propositura da demanda – Direitos sobre o imóvel que podem ser alienados em hasta pública – precedentes** desta E. Corte – interesse de agir que exsurge cristalino – Sentença cassada – Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1003129-56.2017.8.26.0533; Relator (a): A.C.Mathias Coltro; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santa Bárbara d'Oeste - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/04/2018; Data de Registro: 23/04/2018) (grifamos)*



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

COMARCA DE NOVA ODESSA

FORO DE NOVA ODESSA

1ª VARA JUDICIAL

AVENIDA JOÃO PESSOA, Nº 1300, Nova Odessa - SP - CEP 13380-094

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

Com efeito, considerando que o autor logrou demonstrar que o bem objeto da presente ação foi partilhado em partes iguais (50%) entre os litigantes, no bojo da ação de dissolução de união estável, de rigor a procedência do pedido para fins de determinar a extinção da comunhão possessória existente sobre o imóvel e autorizar a alienação dos direitos existentes sobre o bem, com ciência inequívoca aos eventuais compradores.

No mais, em que pese as arguições da defesa em relação ao direito de habitação, o fato de ser o único imóvel da requerida não prevalece sobre o direito do cotitular em alienar o bem comum.

Nesse sentido:

*APELAÇÃO – EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO – Pleito de reforma da sentença, para que seja reconhecida a impossibilidade de alienação de seu único bem imóvel, garantindo-lhe o direito constitucional à moradia, ou, subsidiariamente, que seja determinada a avaliação do bem por perito judicial e determinado o pagamento à apelante dos valores referentes aos gastos com benfeitorias - Avaliação do bem por perito judicial já determinada na sentença – Pedido não conhecido - O **direito real de moradia, mesmo quando judicialmente reconhecido, não prevalece sobre o direito do coproprietário de alienar o bem** – Ausência de prova sobre a realização de benfeitorias no imóvel – Sentença mantida – Recurso desprovido. (TJSP; Apelação 1003420-84.2013.8.26.0278; Relator (a): Costa Netto; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itaquaquecetuba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/03/2016; Data de Registro: 03/03/2016).*

Passo à análise do pedido de pagamento dos



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

COMARCA DE NOVA ODESSA

FORO DE NOVA ODESSA

1ª VARA JUDICIAL

AVENIDA JOÃO PESSOA, Nº 1300, Nova Odessa - SP - CEP 13380-094

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

aluguéis. É indiscutível que autor e ré têm os mesmos direitos e deveres sobre o referido bem e que no caso de ocupação exclusiva por um dos copossuidores, cabe a ele pagar aluguel ao outro.

Entretanto, não há razão para que tal obrigação seja retroativa a data da partilha, eis que, embora a ré tenha continuado residindo, exclusivamente, no imóvel, após a separação, não há nada nos autos que demonstre a discordância do réu com tal situação, até porque, ali, também é residência de seus filhos. Assim, entendo que os alugueres serão devidos somente a partir da citação da requerida.

Nesse sentido:

*“EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. Direito potestativo e exercício regular de direito. Realidade fática que não tem o condão de obrigar a autora a manter a copropriedade indefinidamente. Divisão proporcional do valor produto da alienação. Sentença mantida. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. Uso exclusivo de bem imóvel comum por parte dos réus condôminos. Vedação ao enriquecimento ilícito. Valor que deve corresponder à metade da renda aferida pela locação do bem. **Indenização mensal devida desde a constituição dos demais condôminos em mora. Percepção a partir da data da citação. Inteligência dos arts. 1.314 e 1.1319 do CC e art. 240 do CPC/2015.** Sentença mantida. Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1013404-39.2016.8.26.0100; Relator (a): Rômulo Russo; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 31ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/08/2018; Data de Registro: 31/08/2018) (grifamos)*

No tocante ao valor do aluguel, o autor não trouxe aos autos qualquer documento que pudesse servir de parâmetro para fixação e,



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

COMARCA DE NOVA ODESSA

FORO DE NOVA ODESSA

1ª VARA JUDICIAL

AVENIDA JOÃO PESSOA, Nº 1300, Nova Odessa - SP - CEP 13380-094

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

para dar suporte a quantia pleiteada na exordial, ou seja, R\$ 600,00 (seiscentos reais). Dessa forma, entendo que o valor deverá ser apurado em fase de liquidação e deverá corresponder a metade da renda aferida para locação do bem.

No mesmo sentido:

*Ação de extinção de condomínio c/c arbitramento de aluguéis. Justiça gratuita pleiteada pela Ré que foi indeferida. Preparo determinado que foi efetivado. Imóvel comum. Indenização pelo uso exclusivo na forma de aluguéis. **Arbitramento de aluguel corretamente estabelecido. Valor de locação a ser apurado em sede de liquidação de sentença.** Valores das parcelas pagas que deverão ser compensados por ocasião da alienação judicial do imóvel. Sentença de procedência mantida. Honorários de sucumbência majorados. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1002720-18.2017.8.26.0586; Relator (a): João Pazine Neto; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Roque - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/01/2021; Data de Registro: 27/01/2021) (grifamos)*

Por fim, a alienação do imóvel, se não houver acordo entre as partes, deve se dar em cumprimento de sentença, observando-se ao direito de preferência, além das disposições do artigo 730 e seguintes do Código de Processo Civil.

Posto isso, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido, com fulcro no art. 487, I dos Código de Processo Civil, para o fim de: (i) declarar extinta a compossa existente entre as partes sobre o imóvel objeto da presente demanda, devendo a alienação judicial, caso não haja acordo entre as partes, ser realizada através de cumprimento de sentença,



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

COMARCA DE NOVA ODESSA

FORO DE NOVA ODESSA

1ª VARA JUDICIAL

AVENIDA JOÃO PESSOA, Nº 1300, Nova Odessa - SP - CEP 13380-094

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

seguindo as disposições do art. 730 e seguintes do Código de Processo Civil; (ii) condenar a requerida a pagar alugueres ao autor, correspondente a metade da renda aferida para locação do bem, a ser apurado em liquidação.

Em face da sucumbência recíproca, arcarão as partes com o pagamento proporcional das custas e despesas processuais, no importe de 50% (cinquenta por cento) para cada uma, mais honorários advocatícios da parte adversa, fixados em 10 % (dez por cento) do valor da causa, observada a justiça gratuita que ora se defere a requerida.

P. R. I.

Nova Odessa, 24 de fevereiro de 2021.

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