

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
5ª VARA CÍVEL

SENTENÇA

Processo nº: **1002875-96.2023.8.26.0008 - Procedimento Comum Cível**
Requerente: **Janete Rosa Manoel**
Requerido: **Wilson Moretto**

Justiça Gratuita

CONCLUSÃO

Em 07 de novembro de 2023, faço estes autos conclusos ao(à) MM(a). Juiz(a) de Direito, Dr(a). **MARCIA CARDOSO** da 5ª Vara Cível do Foro Regional Tatuapé. Eu, Felipe Stefanini Duarte Socio, Estagiário Nível Superior, digitei.

VISTOS.

Trata-se de ação de extinção de condomínio c.c. arbitramento de aluguel e tutela de urgência ajuizada por **JANETE ROSA MANOEL** em face de **WILSON MORETTO**. Alega a parte autora, em síntese, que se divorciou do réu em 15/10/2018 (processo nº 1004905-80.2018.8.26.0008 – 3ª Vara de Família e Sucessões do Foro Regional do Tatuapé), restando partilhado o imóvel situado na Rua Annie Álvares Penteado, nº 215, Tatuapé – São Paulo/SP (matrícula nº 79.401 do 9º CRI/Capital). Assevera que infrutíferas as tratativas para recebimento da autora de sua cota parte do aluguel do bem (3 casas no terreno), bem como da tentativa de venda, razão pela qual requer: a) inicialmente, a concessão do benefício da justiça gratuita; b) tutela de urgência para fixação de aluguel de 50% do bem, no valor de R\$ 1.500,00; c) declarar a extinção do condomínio entre as partes, e, até que se alcance tal fim, a condenação do requerido ao pagamento de aluguéis em favor da autora. Juntou documentos (fls. 07/28).

Em decisão de fl. 36, foi deferida a concessão do benefício da justiça gratuita à parte autora, e indeferida a tutela de urgência pleiteada.

Devidamente citado, por oficial de justiça (fl. 42), o réu deixou de apresentar contestação no prazo legal (fl. 43).

É o relatório.

Fundamento e decido.

O feito comporta o julgamento antecipado, nos termos do art. 355, inciso II, do Código de Processo Civil.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
5ª VARA CÍVEL

De rigor a procedência do pedido inicial.

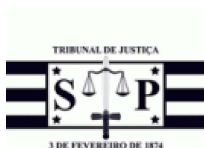
Embora devidamente citada (fl. 42), a parte ré não apresentou contestação, tornando-se revel. Dessa forma, configurada a revelia, reputam-se verdadeiros os fatos afirmados pela autora na inicial.

Para além da presunção da revelia, há nos autos prova inequívoca de que a autora possui direitos sobre o imóvel objeto da presente ação, na proporção de 50%, tendo em vista o termo de audiência do processo de divórcio (fls. 15/16) e a certidão de matrícula do imóvel (fls. 17/23). Em razão disso, a extinção de condomínio encontra fundamento no artigo 1.322 do Código Civil e artigo 730 do Código de Processo Civil.

Urge ressaltar que, nos termos do art. 1.322 do Código Civil, a extinção do condomínio é direito potestativo do condômino, que poderá exercê-lo a qualquer tempo e independentemente da vontade dos demais condôminos.

Nesse sentido é firma a jurisprudência do C. STJ, confira:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. BEM PÚBLICO. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. FRAÇÃO PERTENCENTE A MUNICÍPIO. POSSIBILIDADE. PRÉVIA AUTORIZAÇÃO LEGISLATIVA. PRESCINDIBILIDADE. 1. É direito potestativo do condômino de bem imóvel indivisível promover a extinção do condomínio mediante alienação judicial da coisa (CC/16, art. 632; CC/2002, art. 1322; CPC, art. 1.117, II). Tal direito não fica comprometido com a aquisição, por arrecadação de herança jacente, de parte ideal do imóvel por pessoa jurídica de direito público. 2. Os bens públicos dominicais podem ser alienados "nos casos e na forma que a lei prescrever" (CC de 1916, art. 66, III e 67; CC de 2002, art. 101). Mesmo sendo pessoa jurídica de direito público a proprietária de fração ideal do bem imóvel indivisível, é legítima a sua alienação pela forma da extinção de condomínio, por provocação de outro condômino. Nesse caso, a autorização legislativa para a alienação da fração ideal pertencente ao domínio público é dispensável, porque inerente ao regime da propriedade condominial. 3. Recurso especial a que se nega provimento. (REsp 655.787/MG,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
5ª VARA CÍVEL

Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, PRIMEIRA TURMA, julgado em 09/08/2005, DJ 05/09/2005, p. 238, g.n.).

No mesmo sentido, é o entendimento do TJSP:

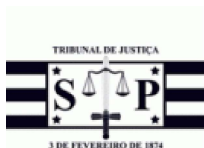
APELAÇÃO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C. C. ALIENAÇÃO JUDICIAL. Sentença de procedência. Cerceamento de defesa - Inocorrência Sendo o julgador o destinatário da prova compete-lhe aferir da conveniência e oportunidade para o pronto julgamento da demanda Preliminar Rejeitada. Ausência de prova de resistência das requeridas. Desnecessidade ante o comportamento das rés nos autos. Extinção do condomínio que é direito potestativo do condômino. Intimação dos residentes do imóvel- Desnecessidade ante a manifesta ilegitimidade passiva. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 0032884-39.2011.8.26.0506; Relator (a): HERTHA HELENA DE OLIVEIRA; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/09/2020; Data de Registro: 01/09/2020).

De igual forma, o valor estimado dos aluguéis (fls. 24/25), de R\$ 1.500,00 (já na proporção de 50%) mostra-se razoável e devido, de modo que a pretensão da autora, no sentido de perceber o recebimento de alugueres de R\$ 1.500,00 até a almejada extinção de condomínio, encontra arrimo no art. 1.319 do Código Civil.

Anoto que a partilha realizada nos autos da ação de divórcio (fls. 15/16) não foi averbada junto à matrícula do imóvel, fato que não impede a extinção do condomínio nem a fixação de alugueres. Contudo, a alienação judicial versará, caso não realizada a averbação em fase de cumprimento de sentença, sobre os direitos que as partes possuem em relação ao bem e não sobre o imóvel em si, eis que a propriedade se adquire pelo registro no Álbum Imobiliário (artigo 1.245 do CC).

Destarte, diante do conjunto probatório colacionado aos autos, acolho integralmente o pedido formulado na peça exordial.

Por outro lado, não comprovada a notificação prévia do réu, tampouco existindo outro evento que constituísse o réu em mora, os aluguéis serão devidos a partir da citação de fl.42.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
5ª VARA CÍVEL

A fim de garantir que o valor locativo ora fixado seja atualizado, determino seja ele reajustado anualmente pelos índices do IGPM/FGV.

Ante o exposto, com fundamento no artigo 487, I, do Código de Processo Civil, **JULGO PROCEDENTE** a ação ajuizada por **JANETE ROSA MANOEL** em face de **WILSON MORETTO**. Determino a extinção do condomínio dos direitos que as partes possuem em relação ao imóvel registrado sob a matrícula de nº 79.401, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 17/23) e determino a alienação judicial do bem em leilão público após a sua avaliação em sede de cumprimento de sentença.

Condeno o réu ao pagamento de indenização pelo uso exclusivo do imóvel objeto dos autos (Rua Annie Álvares Penteado, nº 215, Tatuapé – São Paulo/SP), consistente no aluguel mensal de R\$1.500,00, devido desde a citação (12/06/2023 – fl. 42) e observando-se reajuste anual pelos índices do IGPM/FGV, até que se efetive a supramencionada extinção de condomínio do bem.

Em razão da sucumbência, arcará o réu com o pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor atribuído à causa.

P.I.C.

São Paulo, 08 de janeiro de 2024.

MARCIA CARDOSO
Juiz(a) de Direito