



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARAÇATUBA

FORO DE ARAÇATUBA

4ª VARA CÍVEL

PRAÇA DR. MAURÍCIO MARTINS LEITE, 60, EDIFÍCIO DO FÓRUM,
Araçatuba - SP - CEP 16015-925

SENTENÇA

Processo nº:	1018065-27.2023.8.26.0032
Classe - Assunto	Procedimento Comum Cível - DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO
Requerente:	Alessandra Aleixo dos Santos e outro
Requerido:	José Renato Franco de Oliveira

Justiça Gratuita

Juíza de Direito: Drª. **Sílvia Camila Calil Mendonça**

Vistos.

ALESSANDRA ALEIXO DOS SANTOS GUIMARÃES e JEAN LUCA CALDEIRA ajuizaram ação contra **JOSÉ RENATO FRANCO DE OLIVEIRA**, alegando que são filhos de *MARIA CRISTINA DA SILVA*, falecida em 18/06/2023, que conviveu em união estável com o réu de 07/12/2001 a 08/07/2021, conforme reconhecido na sentença dos autos 1012160-75.2022.8.26.0032 da 1ª Vara de Família e Sucessões local. Nos referidos autos, determinou-se a partilha de metade dos valores pagos no financiamento do imóvel objeto da matrícula 80.641 do CRI de Araçatuba, que estava alienado fiduciariamente, para cada um dos consortes. Esclarecem que o referido imóvel é objeto dos autos de inventário 1015179-55.2023.8.26.0032 da 2ª Vara de Família e Sucessões local, em que a autora Alessandra é inventariante. afirmam que, devido ao seguro com a CEF, foi comunicado que não haveria mais cobrança do financiamento a partir de 07/07/2023, tendo sido quitado o financiamento a partir de 20/09/2023; o réu não tem direito de moradia sobre o imóvel; o réu vem dele usufruindo do imóvel sem pagar, desde antes do falecimento de Maria Cristina, as prestações do financiamento, quitando apenas a taxa condominial e luz, apesar de ter sido condenado a pagá-las enquanto morasse no imóvel; contaram o réu, exigindo-lhe que pagasse o aluguel de R\$ 800,00 até a solução ou que desocupasse o imóvel; o réu vem se recusando a permitir a visitação de corretores e possíveis compradores. Pedem, assim, a condenação do réu, com tutela provisória, a) a desocupar o imóvel e ao pagamento de aluguel de R\$ 800,00 desde 01/08/2021, quando o réu e a falecida já estavam separados de fato; b) a permitir a visitação de corretores e possíveis compradores ao imóvel.

Os pedidos liminares foram indeferidos (fls. 158/160).

1018065-27.2023.8.26.0032 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARAÇATUBA

FORO DE ARAÇATUBA

4ª VARA CÍVEL

PRAÇA DR. MAURÍCIO MARTINS LEITE, 60, EDIFÍCIO DO FÓRUM,
Araçatuba - SP - CEP 16015-925

Na contestação (fls. 188/196), o réu argumentou ilegitimidade ativa dos autores, cabendo ao espólio a postulação feita. No mérito, disse que é de seu interesse a venda do imóvel e que nunca impediu a visita de corretores. Diz que trabalha em área rural o dia todo e que poderiam ter entrado em contato para ele poder mostrar o apartamento. Aduziu que após a separação vem arcando com IPTU, energia e condomínio. Discorda do valor de R\$ 800,00, porque acima do valor de mercado do imóvel. Impugnou o pedido de aluguéis retroativos.

Os autores replicaram, repetindo os argumentos e pedidos anteriores (fls. 210/216).

É o relatório. Decido.

Rechaço a preliminar de ilegitimidade ativa, uma vez a autora ALESSANDRA é inventariante dos bens e direitos do espólio - *entre eles os direitos sobre o imóvel aqui discutido* - deixados por sua mãe, Maria Cristina da Silva (fls. 37 e 116/117). Considerando o conjunto da postulação na inicial, é patente que a autora já está representando o espólio, o que é confirmado pela presença do coautor JEAN LUCA, sendo ambos os únicos herdeiros de Maria Cristina. Assim, não há que se falar em ilegitimidade para os autores discutirem a presente ação.

Impõe-se o julgamento antecipado do mérito, ante à suficiência das alegações pelas partes que bem esclarecem os fatos, sendo corroboradas pelos elementos de provas presentes nos autos, sendo desnecessária, por ora, a produção de outras provas, senão as próprias da fase seguinte para alienação do bem comum.

Cuida-se de pedido de extinção de condomínio cumulado com arbitramento de aluguéis e despejo.

Quanto ao pedido de extinção de condomínio, ele merece acolhimento.

Como se sabe, a todo tempo é lícito ao condômino exigir a extinção de condomínio por meio da divisão da coisa comum (artigo 1320, Código Civil). E se a coisa for indivisível e os consortes não concordarem em adjudicá-la a um só com indenização dos outros, ainda é possível a extinção de condomínio por acordo ou por vontade de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARAÇATUBA

FORO DE ARAÇATUBA

4ª VARA CÍVEL

PRAÇA DR. MAURÍCIO MARTINS LEITE, 60, EDIFÍCIO DO FÓRUM,
Araçatuba - SP - CEP 16015-925

quaisquer dos condôminos (arts. 1.322 e seguintes), repartindo-se o produto na proporção de cada litigante, mas observando-se sempre as preferências gradativas, de forma que o condômino em condições iguais prefere ao terceiro (art. 504 e parágrafo único, CC).

No caso, observa-se que as partes ainda não são proprietárias do imóvel, mas somente titulares do direito de aquisição sobre ele, faltando ainda a partilha entre os autores dos direitos cabente à sua antecessora, falecida mutuária, Maria Cristina da Silva, estando também pendente de transferência a propriedade pela financiadora credora-fiduciante, CEF, por força da aqui incontrovertida quitação do financiamento.

Veja-se que as partes concordam que já é definitiva a parte da sentença nos autos 1012160-75.2022.8.26.0032 que partilhou entre os ex-conviventes, o réu e a antecessora dos autores, metade para cada um, os valores pagos no financiamento do imóvel, cuja propriedade estava alienada para a CEF.

Assim, é incontroverso que, quando da morte de Maria Cristina, eles não tinham a propriedade em si do imóvel nem ainda o direito real de aquisição, porquanto ainda havia parcelas a serem pagas, mas, com a também incontroversa quitação pelo seguro, o réu e os sucessores da falecida adquiriram o direito à aquisição do imóvel.

Dessa maneira, observa-se que as partes ainda não são proprietários do imóvel, mas somente titulares de direitos sobre ele, porquanto falta ainda a partilha entre os autores dos direitos cabente à falecida mutuária e porque ainda pendente de transferência a propriedade pela financiadora credora-fiduciante, CEF.

Mas essa situação não impede a extinção de condomínio aqui postulada. Não há dúvidas sobre como se deve dar a divisão dos direitos sobre o imóvel, sendo irrelevante o inventário e o registro do formal de partilha.

Nesse sentido:

**EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO – COMUNHÃO CONTRÁRIA
AO INTERESSE DO A. – PLEITO LEGAL E NÃO TISNADO
POR ALEGAÇÕES – PRELIMINARES BEM REPELIDAS –
DOCUMENTAÇÃO SUFICIENTE – IRRELEVÂNCIA DO
FORMAL DE PARTILHA NÃO REGISTRADO –**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARAÇATUBA

FORO DE ARAÇATUBA

4ª VARA CÍVEL

PRAÇA DR. MAURÍCIO MARTINS LEITE, 60, EDIFÍCIO DO FÓRUM,
Araçatuba - SP - CEP 16015-925

ALUGUERES BEM DEFINIDOS - SENTENÇA CONFIRMADA - RECOMENDAÇÃO DE LEILÃO ELETRÔNICO - APELO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1007064-25.2019.8.26.0278; Relator (a): Giffoni Ferreira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itaquaquecetuba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/08/2023; Data de Registro: 23/08/2023)

Além disso, para eventual alienação basta a comunicação da credora-fiduciante, tendo em vista que já provada o pagamento do financiamento.

Frisa-se que esta “*sentença faz coisa julgada às partes entre as quais é dada, não prejudicando terceiros*” (art. 506, CPC), atentando-se que “*A alienação de direito aquisitivo de bem objeto de promessa de venda, de promessa de cessão ou de alienação fiduciária será ineficaz em relação ao promitente vendedor, ao promitente cedente ou ao proprietário fiduciário não intimado*” (art. 804, § 3º, CPC). Por consequência, para a eficácia da alienação judicial aqui deferida basta a científicação de tal terceiro, de modo que eventual discussão ou discordância por ele deve se dar pelos meios e ação própria.

Veja-se a esclarecedora jurisprudência:

Ação de Extinção de Condomínio cumulada com Cobrança de Alugueres – Sentença de Procedência – Insurgência do réu - **Extinção de condomínio que pode ser determinada ainda que as partes não sejam proprietárias do imóvel, ante alienação fiduciária perante instituição bancária – Possibilidade de alienação de direitos, dando-se ciência a possíveis arrematantes** – Cobrança de alugueres devida – Réu que permaneceu no imóvel em período posterior ao acordado - Valor locatício de R\$750,00 que deve ser observado – Ausência de impugnação específica por parte do réu – Sentença mantida – Recurso desprovido. (TJSP; AC 1004122-22.2022.8.26.0114; Rel: Vitor Frederico Kümpel; 4ª Câmara de Direito Privado; J: 22/11/2023)

EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C.C. ARBITRAMENTO DE ALUGUERES – Parcial procedência decretada (apenas para condenar a ré ao pagamento de alugueres desde a citação) – Inconformismo da autora – Acolhimento, em parte –



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARAÇATUBA

FORO DE ARAÇATUBA

4^a VARA CÍVEL

PRAÇA DR. MAURÍCIO MARTINS LEITE, 60, EDIFÍCIO DO FÓRUM,
Araçatuba - SP - CEP 16015-925

Incontroversa a existência de condomínio com relação aos direitos sobre o imóvel descrito na petição inicial – Imóvel financiado – Circunstância que não afasta a possibilidade de extinção do condomínio e alienação judicial de direitos sobre o bem imóvel (valores pagos, para a aquisição, o que será apurado em liquidação de sentença) - Precedentes desta Turma Julgadora - Sentença reformada - Recurso parcialmente provido. (TJSP; AC 1008141-72.2020.8.26.0007; Rel: Salles Rossi; 8ª Câmara de Direito Privado; J. 27/07/2023)

EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. Autora que se insurge contra a r. sentença de procedência. Oposição da preliminar de coisa julgada. Demanda anterior proposta pelo condômino extinta sem julgamento de mérito. Ausência de coisa julgada material. Inexistência de óbice à reapresentação da demanda Compromisso de compra e venda **não levado à registro**. **Circunstância que não obsta a extinção do condomínio existente**, ressalvando-se a observância do § 3º do art. 804 do CPC por ocasião da alienação judicial do imóvel. Recurso desprovido. (TJSP; AC 1008138-28.2017.8.26.0006; Rel: Rômolo Russo; 7ª Câmara de Direito Privado; J: 21/07/2021)

EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. ALIENAÇÃO JUDICIAL.
Autora pretende a extinção do condomínio sobre bem imóvel mantido com o réu. Sentença de improcedência. Apelo da autora. **Extinção de condomínio que pode ser determinada ainda que as partes não sejam proprietárias do imóvel e não haja anuênciada credora fiduciária acerca da futura cessão. Partes que são cotitulares de direitos sobre o imóvel, apesar de não serem proprietários. Possibilidade de extinção da cotitularidade sobre os direitos e alienação judicial, sendo assegurado o eventual exercício da preferência e informação aos terceiros interessados de que a alienação é dos direitos e não do imóvel propriamente dito.** Precedentes. O interessado em adquirir os direitos pode obter o consentimento da instituição financeira. Extinção da cotitularidade devida, com alienação judicial do bem. Art. 1.322 do CC. Direito potestativo. Recurso provido. (TJSP; AC 1000044-08.2019.8.26.0011; Rel: Mary Grün; 7ª Câmara de Direito Privado; J. 27/03/2020)

Ultrapassada essa questão, é imperioso constatar que o réu ofereceu resistência



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARAÇATUBA

FORO DE ARAÇATUBA

4ª VARA CÍVEL

PRAÇA DR. MAURÍCIO MARTINS LEITE, 60, EDIFÍCIO DO FÓRUM,
Araçatuba - SP - CEP 16015-925

quanto à pretensão inicial de alienação da coisa comum, sem alegar que ela comportaria cômoda divisão.

Dessa forma, sendo incontroverso, ainda que tacitamente, a indivisibilidade do bem, e havendo concordância na alienação para terceiro, mostra-se desnecessária a produção de prova pericial para tal análise, devendo o bem ser avaliado e alienado em fase de cumprimento de sentença, como determinam os arts. 730 e 879 a 903, CPC.

O fruto da alienação deverá ser dividido entre as partes, considerando como se deram os pagamentos das parcelas do financiamento.

Para essa consideração, cabe atentar que, apesar de a sentença de reconhecimento e extinção da união estável dividir entre os ex-companheiros “*50% das parcelas que foram pagas durante a união estável*” (fls. 114), ainda em razão do contrato com a CEF que não foi extinto pela sentença, os contratantes-mutuários continuaram a adquirir direitos sobre o imóvel a cada pagamento realizado depois da extinção da união estável, ainda mais porque a própria sentença permitiu a continuação de tais pagamentos.

Referida sentença permitiu ao réu a continuação do uso do imóvel com exclusividade, desde que arcasse com o pagamento do financiamento, taxa condominial, impostos, taxas e contas de consumo.

Obviamente, esses pagamentos não implicariam a aquisição de direitos apenas em favor do réu. Sua obrigação de continuar pagando sozinho foi fixada a título de remuneração pelo uso e gozo exclusivo do bem, de forma que, se tivessem sido realizados, cada pagamento da prestação pelo réu, após o fim da união, enquanto usava o imóvel, beneficiaria também Maria Cristina, porquanto impedida de usar o mesmo imóvel. Isto é, se realizados fossem, os pagamentos das prestações do financiamento depois do fim da união seriam atribuídos na proporção de metade para cada um dos mutuários.

Por conseguinte, visto que até o falecimento de Maria Cristina, os mutuários ainda não tinham adquirido a propriedade em si, mas apenas os direitos até então adquiridos em função dos pagamentos, constata-se que apenas a parte dos direitos adquiridos por Maria Cristina deveria ser objeto do inventário, já que a outra parte



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARAÇATUBA

FORO DE ARAÇATUBA

4ª VARA CÍVEL

PRAÇA DR. MAURÍCIO MARTINS LEITE, 60, EDIFÍCIO DO FÓRUM,
Araçatuba - SP - CEP 16015-925

pertenceria ao réu, não mais convivente nem herdeiro de Maria Cristina.

Sem embargo, aqui, é importante pontuar que os autores afirmaram que o réu deixou de pagar o financiamento a partir do fim da convivência. Disseram que “*antes mesmo do falecimento da sra. Maria Cristina mãe dos autores o réu vem usufruindo com exclusividade o imóvel, não arcando com as despesas do apartamento como: prestação do imóvel na época emitida*” (fls. 04); disseram também: “*diante do réu des[d]e a separação da união, residir no imóvel sem arcar com ônus da moradia, sendo apenas estes todos custeados na época pela “de cuius sh. Maria Cristina e posteriormente pelos herdeiros”*” (fls. 06). Isso não foi impugnado pelo réu.

Na verdade, o próprio réu disse que “*após a separação, este quem vem arcando com os custos de energia e condomínio, estando tudo em dia*” e “*No que diz respeito ao IPTU, foi o réu quem sempre o pagou em dia*” (fls. 192). Nota-se: nada afirmou sobre o pagamento do financiamento nem negou especificamente ter deixado de pagar o financiamento desde o fim da convivência, como claramente afirmado pela parte autora. O não pagamento pelo réu nesse período, portanto, é incontroverso.

Por outro lado, em que pese as restantes parcelas pagas pelo seguro por cobertura da morte da mutuária-segurada Maria Cristina, na forma da cláusula vigésima primeira do contrato com a CEF (fls. 51), esses pagamentos não devem considerados como efetivados exclusivamente em nome da falecida.

Ora, durante a união estável presumia-se o esforço comum na aquisição dos direitos sobre o imóvel. Porém, extinta a união, remanesce ainda a relação contratual entre o réu e Maria Cristina com a CAIXA, devendo a partir daí, portanto, ser aferido o quanto cada um, individualmente, pagou para se estabelecer o quanto cada um tem de direito sobre o imóvel.

E, como já incontroverso, o réu não pagou as parcelas do financiamento desde o fim da união até a quitação do seguro. Por outro lado, a indenização prevista no seguro prestamista visou quitar a dívida no todo, sem distinguir nem dividir obrigações entre os mutuários. Não objetivou beneficiar apenas a contratante-falecida ou somente seus



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARAÇATUBA

FORO DE ARAÇATUBA

4^a VARA CÍVEL

PRAÇA DR. MAURÍCIO MARTINS LEITE, 60, EDIFÍCIO DO FÓRUM,
Araçatuba - SP - CEP 16015-925

sucessores. Se fosse assim, o pagamento deveria ter contemplado apenas a parte da dívida de Maria Cristina, o que não foi feito. Assim, se essa quitação pelo seguro foi dada de forma indiscriminada, os benefícios disso devem ser divididos entre os contratantes-mutuários-segurados de forma proporcional ao pagamento até então feitos.

Com efeito, todos os pagamentos realizados até o fim da convivência em 08/07/2021 são reputados como feitos pelos ex-conviventes, conforme sentença já transitada em julgado; por outro lado, os pagamentos realizados entre 09/07/2021 até a quitação pelo seguro devem ser atribuídos somente à Maria Cristina e aos seus sucessores, ora autores; por fim, o pagamento feito pela seguradora devem ser atribuídos a José Renato e Maria Cristina na mesma proporção dos mencionados pagamentos entre 09/07/2021 e a quitação.

O pedido de arbitramento de aluguéis também merece acolhimento parcial.

Não há dúvidas de que o condômino ou titular de um direito que esteja impedido de seu uso e gozo deve ser indenizado pelo cotitular e condômino que o faz com exclusividade, a fim de se evitar enriquecimento sem causa.

Assim, “é possível a cobrança de alugueres pelo uso exclusivo de imóvel em condomínio quando houver resistência do ocupante à fruição concomitante do imóvel. Igualmente factível essa cobrança, quando a simples ocupação do bem por um dos consortes representar impedimento de cunho concreto, ou mesmo psicológico, à utilização simultânea pelos demais condôminos, circunstância exemplificada na utilização de imóvel comum por cônjuge após a separação e antes da partilha, situação que representa óbvio impedimento prático ao usufruto comum do bem” (STJ, REsp 622.472/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/08/2004, DJ 20/09/2004, p. 293).

Porém, a obrigação do pagamento dos aluguéis surge apenas a partir da inequívoca ciência pelo usuário da oposição e cobrança dos locatários pelo cotitular não usuário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARAÇATUBA

FORO DE ARAÇATUBA

4ª VARA CÍVEL

PRAÇA DR. MAURÍCIO MARTINS LEITE, 60, EDIFÍCIO DO FÓRUM,
Araçatuba - SP - CEP 16015-925

Nesse sentido:

EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. USO EXCLUSIVO DO IMÓVEL PELA EX-MULHER SEM CONTRAPRESTAÇÃO. INDENIZAÇÃO DEVIDA AO COPROPRIETÁRIO, QUE ESTÁ IMPEDIDO DE EXPLORAR O BEM. O valor devido, a título de aluguel, é devido a partir da citação. Apelo do autor provido apenas para que lhes sejam concedidos os benefícios da gratuidade processual. Recurso adesivo da ré desprovido. (TJSP; AC 1010804-12.2019.8.26.0562; 8ª Câm. Dir. Priv.; Rel. Des. Theodureto Camargo; J. 22/02/2021).

“EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C/C ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. USO EXCLUSIVO DE IMÓVEL COMUM. Insurgência de ambas as partes contra a sentença de parcial procedência. (...) Mérito. **É cabível ao autor pleitear o pagamento de aluguéis indenizatórios em razão da ocupação exclusiva do imóvel pela ré, como forma de evitar o enriquecimento sem causa desta.** Termo inicial dos aluguéis deve ser a data da citação da requerida, momento em que manifestada expressamente a oposição do autor à utilização exclusiva do imóvel comum. Antes disso, a ausência de contraprestação se tratava de mera liberalidade do autor. Arbitramento de aluguéis ao autor no valor correspondente a 50% do valor de locação do imóvel. Sucumbência. Apesar de ambas as partes serem beneficiárias da Justiça Gratuita, devem ser condenadas a arcar com as despesas processuais e honorários advocatícios decorrentes de sua sucumbência. Sentença reformada. Recursos parcialmente providos” (TJSP, AC 1003189-10.2016.8.26.0292, 3ª Câmara de Direito Privado, Relator Carlos Alberto de Salles, j. 16/09/2017)

Na hipótese tratada, já ficou expressa e definitivamente fixado na sentença acerca da união estável a autorização pelo réu a continuar morando sozinho no imóvel, desde que pagasse as dívidas sobre o imóvel. Com isso, ficando indiscutível que o réu parou de pagar o financiamento, deve, portanto, pagar os aluguéis.

Entretanto, os autores, apesar de terem alegado a comunicação por telefone ao réu para desocupar o imóvel ou pagar o aluguel (fls. 05), não esclareceram e muito menos provaram quando fizeram isso. Logo, remanesce inequívoca a cientificação do réu



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARAÇATUBA

FORO DE ARAÇATUBA

4ª VARA CÍVEL

PRAÇA DR. MAURÍCIO MARTINS LEITE, 60, EDIFÍCIO DO FÓRUM,
Araçatuba - SP - CEP 16015-925

somente a partir da citação, a partir de quando se tornam devidos os aluguéis, **por valor a ser apreciado por ocasião da avaliação do imóvel, a ser realizada na fase seguinte para alienação dos direitos sobre o imóvel.**

Entrementes, o pedido de despejo deve ser rejeitado.

Os autores até poderiam reivindicar a coisa contra terceiro, mas não contra o réu, cotitular dos direitos sobre a mesma coisa. Nessa intelecção, os autores somente têm o direito de compelir o réu a permitir que os autores também usem o imóvel de forma compatível com a sua destinação e indivisão, como fixa o art. 1.314, CC, ou ao pagamento dos aluguéis, se inviabilizado o uso em conjunto, porém não cabe aos excluídos do uso a ação de despejo por falta de pagamento.

Melhor dizendo, embora o réu tenha parado de pagar o financiamento, ainda mantém o direito de usar o imóvel, não de forma exclusiva, o que justifica a sua condenação aos aluguéis, mas por também ser titular de direitos sobre ele é lhe permitido continuar usando o imóvel, independentemente de expressa autorização pelos autores. A discordância ostensiva pelos autores gera apenas a obrigação pelo réu ao pagamento dos aluguéis, mas não deve ser compelido a deixar o imóvel.

Nesse sentido:

Apelação cível. Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança. Sentença de procedência. Apelo do réu. Locadora e locatário que são coerdeiros do imóvel locado. Validade do contrato locatício. Ausentes inventário e partilha, o direito dos herdeiros no que tange à propriedade e posse da herança é indivisível, regulado pelas normas relativas ao condomínio (art. 1.791, parágrafo único, CC). Todavia, a Lei Civil autoriza a locação de bem comum a condômino, que inclusive tem preferência em condições iguais a terceiros (art. 1.323, CC). Ausência de qualquer defeito no negócio jurídico em questão. Na condição de coproprietário do imóvel, o réu não pode ter excluído o seu direito de exercer posse sobre o bem, sobretudo em sede de ação de despejo por falta de pagamento, pois possui direitos inerentes à propriedade do bem imóvel indivisível. Sem embargo da condenação do réu no pagamento das verbas mensais devidas à coproprietária, não pode ele ser despejado do imóvel do qual é coproprietário, devendo a autora veicular por meio adequado a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARAÇATUBA

FORO DE ARAÇATUBA

4ª VARA CÍVEL

PRAÇA DR. MAURÍCIO MARTINS LEITE, 60, EDIFÍCIO DO FÓRUM,
Araçatuba - SP - CEP 16015-925

tutela de seus direitos, em especial a extinção de condomínio. Pedido de despejo julgado extinto, sem exame do mérito, pela inadequação da via eleita. Manutenção da condenação do réu no pagamento das verbas inadimplidas. Apelação parcialmente provida. (TJSP; Apelação Cível 1004104-06.2023.8.26.0004; Relator (a): Morais Pucci; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IV - Lapa - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/09/2023; Data de Registro: 04/09/2023)

Apelação cível. Ação de despejo por falta de pagamento e cobrança de aluguéis. Sentença de procedência. Apelo do réu. A ausência de realização de audiência de conciliação não implica nulidade do processo. As partes poderiam se conciliar a qualquer tempo, independentemente da designação dessa audiência. Em cumprimento de sentença, os valores comprovadamente pagos pelo réu deverão ser abatidos da dívida. Na condição de coproprietário do imóvel em questão, o réu não pode ter excluído o seu direito de exercer posse sobre o bem, sobretudo em sede de ação de despejo por falta de pagamento, pois possui direitos inerentes à propriedade do bem imóvel indivisível. Sem embargo da condenação do réu no pagamento das verbas mensais devidas à coproprietária, não pode ele ser despejado do imóvel do qual é coproprietário, devendo a autora veicular por meio adequado a tutela de seus direitos, em especial a extinção de condomínio. Pedido de despejo julgado extinto, sem exame do mérito, pela inadequação da via eleita. Manutenção da condenação do réu no pagamento das verbas inadimplidas. Apelação parcialmente provida. (TJSP; Apelação Cível 1024320-85.2019.8.26.0405; Relator (a): Morais Pucci; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/10/2020; Data de Registro: 05/11/2020)

LOCAÇÃO. DESPEJO. Propriedade em condomínio. Imóvel indivisível. Uso exclusivo. Impossibilidade de despejo da coproprietária. Utilização do bem que decorre do direito de propriedade. Art. 1.314 do CC. Condôminos não possuidores que devem buscar medidas adequadas para tutela de seus direitos, considerando que não há inadimplência quanto à indenização pelo uso exclusivo do bem. Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1002603-76.2018.8.26.0526; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Salto - 2ª Vara; Data do Julgamento: 18/12/2019; Data de Registro: 18/12/2019)

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos para



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARAÇATUBA

FORO DE ARAÇATUBA

4ª VARA CÍVEL

PRAÇA DR. MAURÍCIO MARTINS LEITE, 60, EDIFÍCIO DO FÓRUM,
Araçatuba - SP - CEP 16015-925

DECLARAR EXTINTO o condomínio havido entre os litigantes sobre os direitos do imóvel da matrícula 80.641 do CRI de Araçatuba por força do contrato 8028160110066 de 17/11/2009 com CEF; **CONDENO** o réu ao pagamento de aluguel mensal desde a citação, corrigido monetariamente pelo IGP-M e juros de mora de 1% desde o dia 10 de cada mês seguinte ao mês de uso do imóvel, a ser apurado em fase de liquidação; e **DETERMINO** a alienação do bem, em cumprimento de sentença, mediante a sua avaliação, dividindo-se o produto da venda entre os coproprietários de forma proporcional aos valores pagos, autorizada a compensação dos alugueis devidos pelo réu, a serem apurados em fase de liquidação.

Com fundamento no art. 89, CPC, condeno às partes ao pagamento das despesas processuais de forma proporcional às respectivas quotas de propriedade sobre o bem a ser alienado e condeno cada parte ao pagamento de honorários do advogado da parte contrária arbitrados em 10% sobre o valor atualizado do bem, observada a gratuidade processual que ora defiro ao réu e a já deferida aos autores (fls. 158).

PIC.

Araçatuba, 18 de março de 2024.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARAÇATUBA

FORO DE ARAÇATUBA

4ª VARA CÍVEL

Praça Dr. Maurício Martins Leite, 60, Edifício do Fórum, ., Vila São Paulo - CEP 16015-925, Fone: (18) 2102-9530, Araçatuba-SP - E-mail: upj1a6cvaracatuba@tjsp.jus.br

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

CERTIDÃO

Processo Digital n°: **1018065-27.2023.8.26.0032**

Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO**

Requerente: **Alessandra Aleixo dos Santos e outro**

Requerido: **José Renato Franco de Oliveira**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO - TRÂNSITO EM JULGADO

Certifico e dou fé que a r. sentença de fls. 220/231 transitou em julgado em 16/04/2024. Nada Mais. Araçatuba, 07 de maio de 2024.

Eu, ___, Ana Maria Braga Salas, Escrevente Técnico Judiciário.