



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ**

COMARCA DE GUARATUBA

VARA CÍVEL DE GUARATUBA - PROJUDI

Rua Tiago Pedroso, 417 - Edifício do Fórum Estadual - Cohapar - Guaratuba/PR - CEP: 83.280-000 - Fone: (41) 3472-1001 - E-mail: varacivelguaratuba@hotmail.com

**Autos nº. 0003383-60.2021.8.16.0088**

Processo: 0003383-60.2021.8.16.0088

Classe Processual: Procedimento Comum Cível

Assunto Principal: Alienação Judicial

Valor da Causa: R\$153.000,00

Autor(s): • Alzira dos Santos

Réu(s): • PEDRO DE AMORIM

### 1. Relatório

Cuida-se de **ação de extinção e divisão de condomínio** ajuizada por **Alzira dos Santos** em face de **Pedro de Amorim**. Afirma a autora que as partes constituíram relacionamento em 26.07.2014, a qual foi rompida em 2019, quando deixou o imóvel onde morava com o réu, sendo acordado a manutenção do condomínio do bem, no qual há uma casa, na qual o demandado permaneceu residindo. Aduz que na ação de divórcio foi determinada a partilha, na proporção de 50% para cada, dos direitos possessórios do lote de terreno nº 19, da quadra 58, da Planta "Parque Balneário Jurimar", situado neste Município de Guaratuba, com área de 364,00 m<sup>2</sup>, com construção em alvenaria de 150m<sup>2</sup>, de Matrícula n. 13555, do Registro de Imóveis de Guaratuba. No entanto, afirma que apesar da partilha, o requerido permanece no imóvel sem realizar qualquer pagamento pelo seu uso. Ainda, apesar de formalmente notificado para desocupar o bem e viabilizar a alienação, nada fez, motivando o ajuizamento da presente. Requer, ao final, a avaliação do imóvel por avaliador judicial para venda do bem.

A liminar foi deferida em mov. 20.1, compelindo o réu ao pagamento de R\$500,00 em favor da autora, alusivos a 50% do valor do aluguel do imóvel discutido.

O requerido foi citado em mov. 32.

Em audiência de conciliação, o processo foi suspenso por 90 dias para a tentativa de venda do imóvel (mov. 37).

Pela petição de mov. 42, noticiou a autora que não foi possível a venda por imobiliária, como indicado no acordo de mov. 37, pedindo o restabelecimento da liminar que fixou aluguel em seu favor, bem como suspensão do feito porque as partes teriam acordado em promover usucapião do imóvel para ser possível a venda.

Intimado, o requerido não se manifestou.

Em mov. 50, foi determinado o o prosseguimento do feito, com o restabelecimento da liminar e prazo para contestação, o qual escoou sem manifestação do réu (mov. 54).

Foi decretada a revelia em mov. 63.1.

Intimados sobre as provas, a autora pugnou pelo julgamento antecipado (mov. 66) e o réu não se manifestou (mov. 67).

É o relato.



Decido.

## 2. Fundamentação

O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, eis que a matéria em discussão deve ser analisada com base na prova documental constante dos autos e do direito aplicável ao caso.

Cabe salientar que, na forma do artigo 370 do Código de Processo Civil, o juiz é o destinatário da prova, devendo determinar as provas necessárias à instrução do processo, indeferindo as diligências inúteis ou meramente protelatórias.

A presente ação tem como causa de pedir a extinção da composesse, existente entre as partes sobre o lote n. 19, da quadra 58, da Planta Parque Balneário Jurimar, situado neste Município de Guaratuba, com área de 364,00 m<sup>2</sup>, com construção em alvenaria de 150m<sup>2</sup>, de Matrícula n. 13555, do Registro de Imóveis de Guaratuba.

Por ocasião da sentença de divórcio dos autos n. 5117-17.2019.8.16.0088 os direitos restaram partilhados na proporção de 50% para cada um dos envolvidos.

A autora relatou que ocorreu sua exclusão do uso do imóvel, sem que as partes conseguissem se entender para promover a alienação do bem com todo o mobiliário incluso, razão pela qual requereu a extinção da composesse, possibilitando, assim, a venda judicial do bem.

O artigo 1.199 do Código Civil prevê a existência da composesse, nos seguintes moldes: *Art. 1.199. Se duas ou mais pessoas possuírem coisa indivisa, poderá cada uma exercer sobre ela atos possessórios, contanto que não excluam os dos outros compossuidores.*

No caso em tela, observa-se a existência de composesse de coisa indivisa, uma vez que existe apenas uma construção sobre o lote do qual as partes possuem direitos.

Importante pontuar que é possível a alienação judicial de direitos possessórios, conforme entendimento jurisprudencial: *APELAÇÃO. EXTINÇÃO DE COMPOSSE C.C. ALIENAÇÃO JUDICIAL. Sentença de improcedência, que concluiu que o autor não fazia jus à extinção do condomínio por não ser proprietário do bem. Área objeto de concessão de direito real de uso. Ex-cônjuge que pretende a extinção da relação jurídica e alienação dos direitos possessórios. Possibilidade. Direitos possessórios que têm valor econômico e que podem ser alienados. Possibilidade de extinção da cotitularidade do direito e alienação judicial dos direitos possessórios. Anuência da Municipalidade que não constitui óbice para a extinção da composesse e à alienação judicial. Sentença anulada. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 0083386-52.2011.8.26.0224; Relator (a): HERTHA HELENA DE OLIVEIRA; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 4ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 23/04/2019; Data de Registro: 23/04/2019)*

Contudo, será necessária aplicar as regras atinentes ao condomínio, por analogia.

Nesse contexto, a doutrina esclarece: *“Os problemas específicos que afligem o intérprete e aplicador do direito residem no modo legítimo no condomínio pro indiviso. Esta afirmação se justifica pelo fato de que neste condomínio existe uma comunhão de direito, pois de fato, os condôminos exercem sua posse e propriedade sobre parcelas já delimitadas. Esta conclusão também é válida para o regime de composesse. Somente existe composesse legítima quando há composesse pro indiviso, pois somente nessa situação há necessidade de administrar um conflito potencial entre os diversos compossuidores [...]”*. (José Miguel Medina e Fábio Caldas de Araújo in Código Civil Comentado. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 822).



No que concerne à extinção de condomínio, o artigo 1.320, do CC disciplina: “A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão”.

Há, deste modo, uma verdadeira indivisibilidade da coisa e, a fim de resolver o impasse, o art. 1.322 do Código Civil determina 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, o de quinhão maior”.

Ainda, a extinção do condomínio representa como direito potestativo da parte, o que significa mencionar que é direito indiscutível da autora, de modo que não cabe a outra parte se insurgir contra o seu exercício. Logo, é uma prerrogativa jurídica de impor ao outro, unilateralmente, a sujeição ao seu exercício.

Nesse sentido: *DIREITO CIVIL E processual civil. APELAÇÃO CÍVEL. extinção do processo sem resolução do mérito. ART. 485, IV DO código de processo civil. falta de interesse de agir. IMÓVEL NÃO REGISTRADO NO OFÍCIO IMOBILIÁRIO EM NOME DAS PARTES. OFENSA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE ALEGADA EM SEDE DE CONTRARRAZÕES. AFASTAMENTO. RAZÕES DO INCONFORMISMO EXPLICITADAS DE MODO FUNDAMENTADO E FINALIZADO PELO PLEITO DA REFORMA. CONHECIMENTO DO RECURSO. preclusão pro judicato. não reconhecimento. COTITULARIDADE DE DIREITOS PESSOAIS SOBRE O IMÓVEL COMUM. sentença de partilha proferida em divórcio. inexistência de impedimento à extinção da composses e alienação dos direitos possessórios. INTERESSE DE AGIR QUE DECORRE DA NEGATIVA DA RÉ NA RESOLUÇÃO AMIGÁVEL DA QUESTÃO. sentença anulada. prosseguimento do julgamento. artigo 1.013, § 3º DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. DIREITO DE EXTINÇÃO E DE VENDA JUDICIAL DOS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL. RECONHECIMENTO. ALUGUEIS. RENÚNCIA EXPRESSA DO AUTOR. CONDIÇÃO ESTABELECIDA NO AJUSTE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.1. Apresentando a parte as razões do inconformismo de forma explicitada, finalizando com pelo pleito da reforma da sentença, nos termos do art. 1.010, incisos III e IV do Código de Processo Civil, não se verifica violação ao princípio da dialeticidade recursal, impondo-se o conhecimento do recurso de apelação interposto.2. Observando-se pela movimentação processual dos autos, ter sido oportunizado à parte autora manifestar-se quanto a ausência de interesse de agir, justamente para se evitar decisão surpresa nesse sentido, seguindo-se, porém, decisão de saneamento do processo com retratação pertinente à revelia, sem enfrentamento da questão, especificamente quanto falta de interesse de agir, por se tratar de matéria de ordem pública, não se observa a preclusão pro judicato a esse respeito, impondo-se o exame da matéria no recurso de apelação interposto.3. **Em que pese a ausência de registro do direito das partes sobre o imóvel, demonstrando tratar-se de titulares de direitos sobre o bem, em decorrência da existência de compromisso de compra e venda, cujos direitos inclusive já foram partilhados em partes iguais por ocasião do divórcio das partes, persiste o interesse jurídico para encerramento da composses, nos moldes previstos para encerramento do condomínio, mediante sua alienação judicial, como direito potestativo como previsto no art. 1.320/CC, impondo-se a anulação da sentença de extinção da ação sem resolução do mérito.**4. Anulada a sentença e constatando-se trata-se de causa suficiente madura, cumpre ao Tribunal desde logo, quando do julgamento do recurso de apelação, apreciar o mérito da pretensão inicial nos termos do art. 1.013, § 3º/CPC.5. Demonstrado o direito à posse de ambas as partes sobre imóvel indivisível, em decorrência de partilha dos direitos decorrentes do compromisso de compra e venda do imóvel, assim como o exercício da posse exclusiva pela mulher, desde o divórcio das partes, deve ser admitido o encerramento da composses e extinção da cotitularidade que possuem, mediante alienação judicial dos direitos sobre a coisa, para entrega do valor auferido entre às partes respectivas, por aplicação analógica da norma do art. 1.322/CC.7. Tendo as partes acordado quando da partilha, na ação de divórcio anteriormente ajuizada, o direito da requerida, em auferir a renda de modo exclusivo, decorrente da locação do imóvel sobre o qual detêm direitos iguais, até sua efetiva “venda/alienação judicial”, ante a renúncia expressa do autor nesse sentido, não são devidos alugueres a seu favor até o encerramento da cotitularidade pela alienação do bem.7. Apelação Cível à que se dá parcial provimento, anulando-se a sentença, julgando-se parcialmente procedente a pretensão inicial de alienação judicial da coisa comum, revendo a responsabilidade das partes pela sucumbência, fixando-se*



*honorários advocatícios à favor da advogada nomeada como defensora da parte revel, inclusive pela atuação no recurso de apelação, em conformidade com o item 4.7 da Resolução Conjunta nº 015/2019 PGE/SEFA. (TJPR - 17ª Câmara Cível - 0000119-79.2019.8.16.0193 - Colombo - Rel.: DESEMBARGADOR FRANCISCO CARLOS JORGE - J. 01.04.2024) Grifei e sublinhei.*

Nessa ordem de idéias, é plenamente possível a extinção do condomínio/composse e a determinação de alienação do bem para que o produto da venda seja dividido de forma igualitária entre as partes, conforme previsão do art. 730 do CPC.

Como não há divergência quanto ao tema nos autos, é o caso de deferir a extinção da composse, com a consequente alienação judicial do imóvel.

Quanto aos aluguéis, o art. 1.314 do CC preceitua que *cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.*

Neste contexto, denota-se que há um condomínio indiviso, no qual não há localização de partes certas e determinadas, sendo a comunhão de direito e de fato. Tal condição impõe que todos os condôminos permanecem na citada indivisão e não possam alterar a destinação da coisa, nem dar a sua posse, uso ou gozo sem consenso dos demais.

No intuito de evitar que um condômino obtenha vantagem indevida, os demais podem ser remunerados em razão da utilização exclusiva do bem, na proporção de suas cotas, nos termos do art. 1.319 do CC, que estabelece *“Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou.”*

A obrigação do pagamento de aluguéis surge da própria utilização do bem comum, de forma exclusiva, seja para moradia ou outros fins, visto que o outro não pode suportar o prejuízo de não utilizar a coisa e não receber nenhuma contraprestação para tanto.

O E. STJ admite o arbitramento de alugueis em decorrência de uso exclusivo do imóvel em comum. Cito:

*DIREITO CIVIL. FAMÍLIA. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. AÇÃO DE ARBITRAMENTO E COBRANÇA DE ALUGUEIS, EM DECORRÊNCIA DE USO EXCLUSIVO DE IMÓVEL NÃO PARTILHADO. INDENIZAÇÃO CORRESPONDENTE A METADE DO VALOR DA RENDA DO ALUGUEL APURADO, DIANTE DA FRUIÇÃO EXCLUSIVA DO BEM COMUM POR UM DOS CONDÔMINOS. CONDOMÍNIO, ADEMAIS, QUE FOI EXTINTO POR FORÇA DE DECISÃO JUDICIAL TRANSITADA EM JULGADO, TENDO SIDO DETERMINADA A ALIENAÇÃO JUDICIAL DO IMÓVEL. INDENIZAÇÃO, TODAVIA, DEVIDA A PARTIR DA CITAÇÃO NA AÇÃO DE ARBITRAMENTO. 1- Ação distribuída em 29/9/2009. Recurso especial interposto em 03/8/2012 e atribuído à Relatora em 15/9/2016. 2- O propósito recursal é definir se é cabível o arbitramento de alugueis em favor de ex-cônjuge em razão da ocupação e fruição exclusiva do imóvel comum, ainda que não tenha ele sido objeto de partilha. 3- Devidamente analisadas e discutidas as questões colocadas em debate pelas partes, e fundamentado suficientemente o acórdão recorrido, não há que se falar em violação do art. 535, I e II, do CPC/73. 4- Havendo separação ou divórcio e sendo possível a identificação inequívoca dos bens e do quinhão de cada ex-cônjuge antes da partilha, cessa o estado de mancomunhão existente enquanto perdura o casamento, passando os bens ao estado de condomínio. 5- Com a separação ou divórcio do casal, cessa o estado de comunhão de bens, de modo que, mesmo nas hipóteses em que ainda não concretizada a partilha do patrimônio, é permitido a um dos ex-cônjuges exigir do outro, a título de indenização, a parcela correspondente à metade da renda de um aluguel presumido, se houver a posse, uso e fruição exclusiva do imóvel por um deles. 6- Após a separação ou divórcio e enquanto não partilhado o imóvel, a propriedade do casal sobre o bem rege-se pelo instituto do condomínio, aplicando-se a regra contida no art. 1.319 do CC, segundo a qual cada condômino responde ao outro pelos frutos que percebeu da coisa. 7- O marco temporal para o cômputo do período a ser indenizado, todavia, não é a data em que houve a ocupação exclusiva pela ex-cônjuge, tampouco é*



*a data do divórcio, mas, sim, é a data da citação para a ação judicial de arbitramento de alugueis, ocasião em que se configura a extinção do comodato gratuito que antes vigorava. 8- Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido em parte, apenas para delimitar a data de início da incidência dos alugueis. (REsp 1375271/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/09/2017, DJe 02/10/2017).*

É visível que o quinhão de cada um é correspondente a 50%, ante a sentença juntada em mov. 1.3.

No tocante ao termo inicial dos aluguéis, fixa-se a data de citação arts. 231, inc. II, e 240, caput, do CPC, visto que não há oposição da autora quanto à utilização do imóvel e da necessidade de pagamento do aluguel ao requerido, antes do ajuizamento da presente. Avista-se: “*CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. FAMÍLIA. SEPARAÇÃO JUDICIAL. PARTILHA DE BENS. IMÓVEL COMUM UTILIZADO POR APENAS UM DOS CÔNJUGES. AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. POSSIBILIDADE. VALOR MENSAL. PERCEPÇÃO A PARTIR DA CITAÇÃO. 1. Afigura-se viável o ajuizamento, após separação judicial e partilha dos bens, de ação de arbitramento de aluguel por um dos cônjuges em relação a imóvel sob uso exclusivo e gratuito do outro consorte, com o objetivo de assegurar o seu direito à percepção de valor, a título de remuneração mensal, a ser devido a partir da citação. 2. Embargos de declaração recebidos como agravo regimental, ao qual se nega provimento*”. (STJ – 4ª T. EDcl. no Ag. 1053515/SP. J: 13/04/2010. DJe: 03/05/2010. Rel. Des. João Otávio de Noronha).

Com relação ao valor do aluguel, este equivalerá a 50% do aluguel apurado mediante apresentação de pareceres de imobiliárias locais, contendo o valor de mercado cobrado de imóveis semelhantes.

Por sua vez, as avaliações juntadas em mov. 18.2 a 18.4, realizadas por profissionais qualificados (Ademaro Luis Venclav Soares – CRECI F. 23.797; Marielli Araújo – CRECI 38537; Daiane Kruger de Freitas – CRECI F. 41145), foram unânimes em atribuir o valor do aluguel em R\$1.000,00 – o qual não foi contestado.

Deste modo, cabe ao réu o pagamento de R\$500,00 mensais em favor da autora, alusivos a 50% do valor do aluguel para o imóvel discutido, confirmando a liminar deferida em mov. 20.1. O valor deverá ser atualizado pelo índice IPCA-E e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, a partir de cada vencimento, até a data da efetiva alienação do imóvel.

Quanto ao pedido de partilha da posse do bens móveis e atribuição do valor (mov. 1.1 fls. 2), saliento que a sentença de mov. 1.3 já decidiu sobre o tema, ao mencionar que não há controvérsia no que diz respeito à divisão dos bens móveis que guarnecem a residência, podendo ser partilhado na proporção de 50% para cada cônjuge. Deste modo, o pedido não comporta deferimento, em razão da coisa julgada sobre o tema.

### 3. Dispositivo

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido inicial, resolvendo a lide com resolução do mérito, o que faço com esteio no art. 487, I, do CPC, para fins de:

a. determinar a extinção da composses estabelecida entre as partes quanto ao imóvel localizado na Rua Randolpho Bastos – 123, Cohapar, lote n. 19, da quadra 58, da Planta “Parque Balneário Jurimar”, situado neste Município de Guaratuba, com área de 364,00 m<sup>2</sup>, com construção em alvenaria de 150m<sup>2</sup>, de Matrícula n. 13555, do Registro de Imóveis de Guaratuba. A extinção se dará pela alienação do referido direito de posse, cujo produto deverá ser dividido entre as partes na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada; e,

b. condenar o réu ao pagamento de aluguel pela utilização exclusiva do imóvel comum, no importe de R\$500,00 mensais em favor da autora, alusivos a 50% do valor do aluguel para o imóvel discutido. O valor deverá ser atualizado pelo índice IPCA-E (desde março de 2022 –



datas das avaliações de mov. 18.2 a 18.3) e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, a partir de cada vencimento, até a data da efetiva alienação do imóvel.

Por fim, condeno a parte ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios em favor da autora, quantia que fixo em 10% sobre o valor atualizado da ação, corrigido monetariamente pelo IPCA-e, desde o ajuizamento, com juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a contar do trânsito em julgado. O percentual da verba honorária considera a simplicidade da demanda, que não apresentou eventos excepcionais (CPC, art. 85 § 2º).

Com o trânsito em julgado, intmem-se as partes para que indiquem a modalidade de alienação pretendida (artigo 879 e seguintes do CPC). Quanto aos aluguéis, deverá a parte autora requerer o cumprimento de sentença, nos termos do art. 513 e seguintes do CPC.

Dou esta por publicada.

Intmem-se.

Oportunamente, arquivem-se.

**Guaratuba, datado eletronicamente.**

*Giovanna de Sá Rechia*

*Juíza de Direito*

