



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Franca

FORO DE FRANCA

3ª VARA CÍVEL

AV. PRESIDENTE VARGAS, 2650, FRANCA - SP - CEP 14402-000

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

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1031177-95.2019.8.26.0196**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**
 Requerente e Reconvinte: **LIDIANE FALEIROS FRANCISCO DA COSTA e outro**
 Requerido e Reconvindo: **FERNANDO MALAQUIAS e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Humberto Rocha

A - DO RELATÓRIO.

Trata-se de ação de alienação judicial de coisa comum com extinção de condomínio e arbitramento de alugueis proposta por LIDIANE FALEIROS FRANCISCO DA COSTA em face de FERNANDO MALAQUIAS alegando, em síntese, serem proprietários e comunistas dos imóveis e móveis descritos na inicial e que não mais lhe convém a compropriedade.

Assim, anela a extinção do condomínio através de alienação judicial dos bens imóveis e móveis, bem como o arbitramento e a condenação do requerido ao pagamento de aluguel pelo uso exclusivo dos bens imóveis.

Deu à causa o valor de R\$ 100.000,00.

Instruiu a inicial com os documentos de fls. 09 *usque* 89.

Regularizou a representação processual (fls. 96 e 99).

Devidamente citado (fls. 125), o réu ofereceu contestação (fls. 126/1147), aduziu preliminares de indevida concessão de gratuidade de justiça, incorreção ao valor da causa, inépcia da inicial por ausência de pedido certo e determinado, inépcia da inicial por ausência de documento indispensável à propositura da ação e carência de ação por falta de interesse de agir. No mérito, pautou que a autora nada contribuiu para aquisição dos bens descritos na inicial, refutou a data de início pretendido para condenação em alugueis. Propôs reconvenção com pedido de condenação da reconvenida ao pagamento do aluguel pelo uso exclusivo do apartamento financiado junto à Caixa Econômica Federal e do automóvel Hyundai Accent GLS4DR, ano/modelo 2000, prata, gasolina, Placa CQC 9754. Juntou documentos (fls. 148/196).

Réplica à contestação e contestação à reconvenção (fls. 200/207). Juntou documentos (fls. 208/224).

Manifestação do requerido-reconvinte (fls. 228/231).

O processo foi saneado por decisão de fls. 304, com determinação de prova pericial, cujo resultado encontra-se encartado a fls. 386/407, 517/547, 577/642 e 677/687.

Encerrada a fase instrutória (decisão de fls. 663 – ato ordinatório de fls.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Franca

FORO DE FRANCA

3ª VARA CÍVEL

AV. PRESIDENTE VARGAS, 2650, FRANCA - SP - CEP 14402-000

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

688), as partes apresentaram alegações finais por memoriais (autora a fls. 691 e requerido a fls. 699/712), momento em que, em síntese, reportaram as teses transatas.

As partes transigiram em relação ao veículo descrito na letra 'c' do pedido de fls. 05: "Um automóvel Fiat/Doblô HLX 1.8 Flex, ano/modelo 2009/2010, preto, renavan 00193852365, Placa EJS 8688 Franca". (petição de fls. 717).

É o relatório. Decido.

B - DA MOTIVAÇÃO.

As questões suscitadas nestes autos constituem matéria a desnecessitar de produção de provas em audiência por que se conhece diretamente do pedido, nos termos do art. 355, I, do Novo Código de Processo Civil.

Das Preliminares.

A preliminar de incorreção do valor da causa foi rejeitada pela decisão de fls. 493/494.

A preliminar de indevida concessão de gratuidade de justiça da autora foi acolhida por decisão de fls. 493/494 e esta recolheu o valor das custas processuais a fls. 498/499.

Rejeito a preliminar de inépcia da inicial, posto que inexistente qualquer deficiência no pedido.

“Petição inepta em direito é a que omite os requisitos legais, reputados como insanáveis, ou se mostra profundamente contraditória e obscura, ou em conflito patente com a lei”. (Ensina Pinto Ferreira, “Curso de Direito Processual Civil”, Editora Saraiva, p. 146)

Como disse alhures, no caso em pauta, nenhuma hipótese taxativa de inépcia se lhe subsume, razão pela qual rechaço a preliminar de inépcia.

Demais, ainda fosse confusa e imprecisa a inicial, enfim atécnica, não é ela considerada inepta quando a causa de pedir e o pedido guardam congruência, permitindo a identificação da pretensão deduzida e a apresentação da defesa, possibilitando, enfim, o contraditório e a ampla defesa: garantias constitucionais, integrantes do "due process of law" (artigo 5.º, LIV e LV CF/88).

Neste sentido é a jurisprudência: “Petição inicial - Inépcia - Inocorrência - Inaugural que, embora confusa é imprecisa, permitiu a avaliação do pedido que, ademais, foi ampla e plenamente contraditado - Preliminar rejeitada” (JTJ 141/37).

No tocante à ausência de documentos indispensáveis, esqueceu-se a parte requerida de informar se o documento é substancial ou processual; aquele atine à prova e como tal integra direito disponível da parte, consoante a regra do ônus da prova (art. 373 CPC); este é pressuposto processual e como tal integra norma cogente: de ordem pública, cabendo ao juiz determinar sua juntada de ofício.

A juntada do documento indispensável é um dever processual da parte



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Franca

FORO DE FRANCA

3ª VARA CÍVEL

AV. PRESIDENTE VARGAS, 2650, FRANCA - SP - CEP 14402-000

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

autora. Se desatendido, indefere-se a inicial.

É obrigação da parte, e não do juiz, instruir o processo com os documentos tidos como pressupostos da ação que, obrigatoriamente, devem acompanhar a inicial ou a resposta (art. 283 do CPC). STJ, 1ª Turma, Resp 21.962-4-AM, rel. Min. Garcia Vieira, j. 10.6.92, negaram provimento, v.u., DJU 3.8.92, p. 11.269.

Porém, ao que se infere das palavras da parte requerida, o documento a que se refere é da espécie substancial e, portanto, refere-se à prova e assim será apreciado no momento de sua valoração (sentença). Não é fastidioso relembrar que em se cuidando de prova pré-deferida (documental) a oportunidade produção é com a petição inicial para a parte autora (art. 320 CPC), estando, se o caso, preclusa.

Rejeito, por fim, a preliminar de falta de interesse processual, pois a via adotada pela parte autora está correta, uma vez que segundo a melhor doutrina o interesse processual se consubstancia na *necessidade* de o autor vir a juízo e na *utilidade* que o provimento jurisdicional poderá lhe proporcionar; ou em outras palavras é o uso da via adequada ou oportunamente.

Ensina Vicente Grecco Filho que, para verificar se o autor tem interesse processual para a ação deve-se responder afirmativamente à seguinte indagação: para obter o que pretende o autor necessita da providência jurisdicional pleiteada? Ainda Prossegue Grecco Filho, "o interesse processual, portanto, é uma relação de necessidade e uma relação de adequação, porque é inútil a provocação da tutela jurisdicional se ela, em tese, não for apta a produzir a correção da lesão argüida na inicial. Haverá, pois, falta de interesse processual se, descrita determinada situação jurídica, a providência pleiteada não for adequada a essa situação".

Ainda sobre o tema aduz Cândido Rangel Dinamarco: "coincidência entre o interesse do Estado e o do particular pela atuação da vontade da lei, e se apresenta analiticamente como a soma dos dois requisitos acenados acima: `necessidade concreta do processo e adequação do provimento e do procedimento desejados" (...) "O requisito da necessidade concreta da jurisdição significa que não nasce a ação enquanto as forças do próprio direito substancial objetivo ainda não se mostraram incapazes de extinguir a situação de lide (...). O requisito da adequação significa que o Estado condiciona ainda o exercício da atividade jurisdicional em cada caso, à *utilidade* que o provimento desejado possa trazer ao seu escopo de atuação da vontade concreta da lei...".

Também sobre o assunto, Barbosa Moreira, ressalta que o conceito de interesse processual repousa no binômio utilidade + necessidade, sendo que o primeiro desses elementos não tem merecido maior estudo. E observa que, "no campo do processo, tal ou qual a providência deve reputar-se *útil* não tanto por ser capaz, em tese, de acarretar um proveito qualquer para quem a pede, mas na medida em que, por sua natureza, verdadeiramente se revela -- sempre em tese -- *apta a tutelar, de maneira tão completa quanto possível, a situação jurídica do requerente*".

Calamandrei observa que o interesse processual surge quando o bem ao qual o autor aspira não pode ser obtido de outro modo senão pela via judicial, de sorte que a obtenção de tal bem deve ser buscada normalmente (pode dizer-se fisiologicamente) na prestação do obrigado; somente à falta desta aparece, para se obter tal fim, outro meio subsidiário que é a ação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Franca

FORO DE FRANCA

3ª VARA CÍVEL

AV. PRESIDENTE VARGAS, 2650, FRANCA - SP - CEP 14402-000

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

Assim, a parte autora tem interesse processual na busca do seu direito.

Do Mérito.

Tem-se que ao presente caso aplicam-se as regras dos artigos 1.320 e 1.322 da Lei n. 10.406/02 (Código Civil):

"Art. 1.320. 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." (sic e destacado aqui)

(...)

"Art. 1.322. 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. Parágrafo único. Se nenhum dos condôminos tem benfeitorias na coisa comum e participam todos do condomínio em partes iguais, realizar-se-á licitação entre estranhos e, antes de adjudicada a coisa àquele que ofereceu maior lance, proceder-se-á à licitação entre os condôminos, a fim de que a coisa seja adjudicada a quem afinal oferecer melhor lance, preferindo, em condições iguais, o condômino ao estranho." (sic e destacado aqui)

Pois bem.

Os bens móveis e imóveis, que a parte autora pretende a divisão e foram aceitos pelo requerido, são aqueles indicados na inicial a fls. 05 e comprovados pelos documentos que a acompanharam.

Do veículo Fiat/Doblô HLX 1.8 Flex, ano/modelo 2009/2010, preto, renavan 00193852365, Placa EJS 8688 Franca".

Houve transação em relação ao veículo descrito na letra 'c' do pedido de fls. 05, qual seja: "Um automóvel Fiat/Doblô HLX 1.8 Flex, ano/modelo 2009/2010, preto, renavan 00193852365, Placa EJS 8688 Franca". (petição de fls. 717).

A transação por instrumento particular independe de ser tomada por termo nos autos e dispensa a intervenção dos advogados das partes.

Diante do exposto, em se cuidando de ato bilateral de vontade das partes (art. 200, "caput" CPC – Lei 13.105/2015), objeto lícito, o bem de vida é apto à transação (disponível), capazes os transatores, inexistindo proibição legal, homologado por sentença, para que produza o efeito legal, a transação em apreço em relação ao veículo anteriormente mencionado, o que fundamenta nos artigos 200, "caput" e 515, III, todos do NCPC c.c. artigos 840 "usque" 850 da Lei 10.406/02.

Prosseguindo.

Os bens móveis e imóveis aqui discutidos foram devidamente avaliados e embasados em normas técnicas, conforme laudos juntados a fls. 386/407, 517/547, 577/595,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Franca

FORO DE FRANCA

3ª VARA CÍVEL

AV.PRESIDENTE VARGAS, 2650, FRANCA - SP - CEP 14402-000

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

596/618, 619/642 e 677/687, cujas partes anuíram tácita ou expressamente, seja pelo silêncio seja pela manifestação nos autos. Por estas razões, homologo os laudos periciais e seus valores para que produzam seus regulares efeitos jurídicos.

O requerido demonstrou fato extintivo e modificativo do direito da autora, ônus que lhe competia a teor do artigo 374, inciso II, do CPC, em relação ao veículo descrito na letra 'b' do pedido de fls. 05: "b. Um automóvel Fiat 147 AO223966, gasolina, GLS Ano/modelo 1979, verde, renavan 00366685279, placa BLF 6728 Franca ". É que o referido veículo fora vendido em 17 de março de 2014 e o valor repartido entre as partes, nos termos dos documentos juntados a fls. 155/162.

Assim, há de acolher parcialmente o pedido inicial e totalmente o pedido reconvenicional, extinguindo-se o condomínio existente sobre os bens móveis e imóveis, bem como partilhados entre as partes na proporção de metade para cada um. Vejamos:

1) Terreno e construção erguida sobre o imóvel de matrícula 40.325 do 2º CRI de Franca-SP, avaliado para venda em R\$ 222.150,40 (fls. 527) e para locação mensal de R\$ 800,00 (fls. 591). Uso exclusivo do requerido.

2) Somente construção erguida sobre o terreno de matrícula 40.324 do 2º CRI de Franca-SP, avaliado para venda em R\$ 281.458,85 (fls. 527) e para locação mensal de R\$ 929,18 (fls. 684). Uso exclusivo do requerido.

3) Um apartamento objeto da matrícula 70.912 do 2º CRI de Franca-SP, avaliado para venda em R\$ 125.000,00 (fls. 529) e para locação mensal de R\$ 600,00 (fls. 635). Uso exclusivo da requerente-reconvinda.

4) Veículos:

a) Camionete nacional a gasolina, branca, marca Fiat/Fiorino IE, ano/modelo 1994/1994, Placa BSR 3069 Franca, Renavan 00617122334, avaliado para venda em R\$ 8.500,00 (fls. 591). Em poder do requerido. Aqui não houve pedido da autora para condenação do requerido no tocante a aluguel, o que impede o seu reconhecimento, o que fundamento no artigo 492 do CPC; e,

b) Um automóvel Hyundai Accent GLS4DR, ano/modelo 2000, prata, gasolina, Placa CQC 9754, avaliado para venda em R\$ 7.000,00 (fls. 529). Em poder da autora-reconvinda. O valor da locação será apurado em fase de cumprimento de sentença mediante juntada de 02 (dois) orçamentos fornecidos por Empresas locadoras oficiais desta cidade, utilizando-se para o cálculo dentre os veículos ofertados pelas Empresas aquele de menor valor, diante do ano e do valor de mercado do veículo aqui mencionado, que será apurado pela média.

5) Dos bens móveis arrolados no item 3 de fls. 05: "Conjunto estofado tipo camurça com 2 e 3 lugares, cor café com leite (R\$ 600,00); um aparelho de TV sansung 32 polegadas cor preta (objeto doado); uma geladeira eletrolux branca (objeto doado); um purificador de água (R\$ 300,00); uma mesa de jantar com 6 cadeiras estofadas na cor bege em madeira (R\$ 400,00); uma cama de casal e um colchão de casal castor (R\$ 700,00); uma máquina de lavar roupas cor branca eletrolux (R\$ 700,00); um taquinho de lavar roupas colormaq (R\$ 200,00); um fogão cok-top 5 bocas (R\$ 300,00); e, uma coifa (R\$ 300,00)". Total da avaliação foi de R\$ 3.500,00 (fls. 528).

Tem-se que os bens doados pelo autor (um aparelho de TV sansung 32



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Franca

FORO DE FRANCA

3ª VARA CÍVEL

AV. PRESIDENTE VARGAS, 2650, FRANCA - SP - CEP 14402-000

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

polegadas cor preta e uma geladeira eletrolux branca) sem o consentimento desta, deverão ter seus valores repartidos pela metade. Referidos valores serão apurados em fase de cumprimento de sentença mediante juntada de 02 (dois) orçamentos ou pesquisas retiradas pela *internet* em sites oficiais de compra de bens usados, apurado pela média.

Os ativos financeiros bloqueados nas folhas 106 a 109 e 673 dos autos número 1006774-38.2014.8.26.0196 devem ser levantados ou resolvidos naqueles autos onde ocorreram as referidas restrições.

No tocante ao pedido de aluguel formulado pelas partes aplica-se a regra do artigo 1.318 da Lei n. 10.406/02 (Código Civil): "**Art. 1.319. Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou.**" (sic e destacado aqui)

Aquele que faz uso exclusivo do bem em condomínio deve pagar aos demais condôminos aluguel em razão da posse exclusiva do bem, afastando-se os princípios do enriquecimento sem causa de uma das partes frente a outra e da boa-fé.

Portanto, são devidos aluguéis à autora referente aos imóveis de uso exclusivo do requerido, são eles: 1) Terreno e construção erguida sobre o imóvel de matrícula 40.325 do 2º CRI local avaliado para venda em R\$ 222.150,40 (fls. 527) e para locação mensal de em R\$ 800,00 (fls. 591); e, 2) Somente construção erguida sobre o terreno de matrícula 40.324 do 2º CRI local, avaliado para venda em R\$ 281.458,85 (fls. 527) e para locação mensal de R\$ 929,18 (fls. 684).

São devidos aluguéis ao requerido-reconvinte referente ao imóvel e móvel de uso exclusivo da requerente-reconvinda, são eles: 1) Um apartamento objeto da matrícula 70.912 do 2º CRI local, avaliado para venda em R\$ 125.000,00 (fls. 529) e para locação mensal de R\$ 600,00 (fls. 635); 2) Um automóvel Hyundai Accent GLS4DR, ano/modelo 2000, prata, gasolina, Placa CQC 9754, avaliado para venda em R\$ 7.000,00 (fls. 529), cujo valor da locação será apurado em fase de cumprimento de sentença mediante juntada de 02 (dois) orçamentos de Empresas locadoras oficiais, levando-se como referência dentre os veículos ofertados pelas Empresas aquele de menor valor, diante do ano e do valor de mercado do veículo aqui mencionado, que será apurado pela média.

O termo inicial do aluguel é o momento em que a parte adversa toma ciência inequívoca do inconformismo da outra parte em relação à fruição exclusiva do bem, que via de regra se dá com a citação (artigo 240 do CPC) e foi o que no caso em questão.

Neste sentido:

"Apelação. Ação de extinção de condomínio e alienação judicial de bens em comum c.c. cobrança de aluguéis. Reconvenção. Sentença de procedência da ação e parcial procedência da reconvenção. Recursos das partes. **Despesas de IPTU que devem ser rateadas entre os condôminos, independentemente da utilização do imóvel, por se tratar de despesa de natureza "propter rem" não ligada à fruição da coisa, nos termos do art. 1.315 do Código Civil.** Sentença que deve ser reformada para afastar a necessidade de liquidação de sentença para apuração do quantum devido a título de alugueres devidos pelo requerido pela ocupação exclusiva do imóvel comum, uma vez que o expert nomeado pelo MM. Juízo "a quo" já apurou o valor locatício mensal, bastando mero cálculo aritmético para verificação do quantum devido. Sentença recorrida que também deve ser reformada para estabelecer que **o termo inicial para a incidência**


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Franca

FORO DE FRANCA

3ª VARA CÍVEL

AV. PRESIDENTE VARGAS, 2650, FRANCA - SP - CEP 14402-000

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

da condenação do requerido no pagamento dos alugueres é a citação na presente ação de arbitramento, uma vez que é esta a ocasião em que se configura a extinção do comodato gratuito que antes vigorava entre as partes. Recurso da autora provido em parte e recurso do requerido provido. (TJSP; Apelação Cível 1005164-12.2018.8.26.0223; Relator (a): Emerson Sumariva Júnior; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarujá - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/02/2024; Data de Registro: 05/02/2024)" (sic e destacado aqui)

"EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO - Pedido cumulado com arbitramento de alugueis - Sentença de parcial procedência - Irresignação da autora pretendendo o recebimento de locativos pelo uso exclusivo do bem e reconhecimento do decaimento do requerido em maior parte - Recurso do requerido pretendendo o abatimento das parcelas do financiamento e fixação do valor de acordo com o valor efetivo da venda - **Uso do bem comum em comodato, até a data da citação na presente ação - Constituição em mora e momento a partir do qual os alugueis passaram a ser devidos, art. 240, CPC - Entendimento jurisprudencial consolidado nos Tribunais Superiores** - Valores do financiamento não deduzidas na ação própria - Violação à coisa julgada - Valor de venda que não pode ser imposto à coproprietária que não anuiu com a alienação do bem comum - Sucumbência recíproca e proporcional - Sentença mantida - Recursos desprovidos. (TJSP; Apelação Cível 1089531-11.2022.8.26.0002; Relator (a): Galdino Toledo Júnior; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/02/2024; Data de Registro: 01/02/2024)" (sic e destacado aqui)

O termo final do aluguel é o da data da venda dos referidos bens.

Das Despesas e Tributos.

As despesas próprias de conservação e manutenção da coisa, tais como água, esgoto, energia elétrica e pequenas reformas, devem ser arcadas por quem estiver no exercício da posse, assim, como anteriormente mencionado.

No entanto, em relação ao pagamento de tributos são devidos por todos os coproprietários, já que o imposto recai sobre a propriedade.

Assim, o pagamento do impostos de IPTU e do IPVA deverá ser arcado por ambos (autora e requerido) na proporção de seus quinhões, ou seja, metade para cada um, observada a prescrição quinquenal do artigo 206, parágrafo 5º, inciso I, do Código Civil.

Do mesmo modo também devem ser partilhos na proporção de metade para cada um dos proprietários e aqui litigantes os pagamentos referente às parcelas do financiamento do apartamento de Matrícula 70.912 do 2º CRI local, bem como das taxas de condomínio.

Faculto às partes a compensação nos termos do artigo 368 e seguintes do Código Civil.

Para os fins do artigo 489, § 1º, inciso IV, do CPC, deixo assentado que as demais teses eventualmente não apreciadas não são capazes de infirmar a este Julgador conclusão diferente à acima estabelecida.

C - DO DISPOSITIVO.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Franca

FORO DE FRANCA

3ª VARA CÍVEL

AV.PRESIDENTE VARGAS, 2650, FRANCA - SP - CEP 14402-000

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

Ante o exposto:

A) Como houve transação acerca do veículo descrito na letra 'c' do pedido de fls. 05 ("Um automóvel Fiat/Doblô HLX 1.8 Flex, ano/modelo 2009/2010, preto, renavan 00193852365, Placa EJS 8688 Franca), *julgo extinto o processo*, com resolução de mérito, o que faço com fundamento no art. 487, III, "b", do Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015).

Deixo de condenar qualquer das partes aos honorários advocatícios, porque a transação faz presumir que também acordaram nesse sentido.

B) JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES OS PEDIDOS formulados por LIDIANE FALEIROS FRANCISCO DA COSTA em face de FERNANDO MALAQUIAS, DETERMINO a venda dos bens descrito na inicial, quais sejam: terreno e construção erguida sobre o imóvel de matrícula 40.325 do 2º CRI de Franca, avaliado para venda em R\$ 222.150,40 (fls. 527) e para locação em R\$ 800,00 (fls. 591); somente construção erguida sobre o terreno de matrícula 40.324 do 2º CRI de Franca, avaliado para venda em R\$ 281.458,85 (fls. 527) e para locação em R\$ 929,18 (fls. 684); apartamento objeto da matrícula 70.912 do 2º CRI de Franca, avaliado para venda em R\$ 125.000,00 (fls. 529) e para locação em R\$ 600,00 (fls. 635); camionete nacional a gasolina, branca, marca Fiat/Fiorino IE, ano/modelo 1994/1994, Placa BSR 3069 Franca, Renavan 00617122334, avaliado para venda em R\$ 8.500,00 (fls. 591); automóvel Hyundai Accent GLS4DR, ano/modelo 2000, prata, gasolina, Placa CQC 9754, avaliado para venda em R\$ 7.000,00 (fls. 529); conjunto estofado tipo camurça com 2 e 3 lugares, cor café com leite (R\$ 600,00); um purificador de água (R\$ 300,00); uma mesa de jantar com 6 cadeiras estofadas na cor bege em madeira (R\$ 400,00); uma cama de casal e um colchão de casal castor (R\$ 700,00); uma máquina de lavar roupas cor branca eletrolux (R\$ 700,00); um taquinho de lavar roupas colormaq (R\$ 200,00); um fogão cok-top 5 bocas (R\$ 300,00); e, uma coifa (R\$ 300,00); CONDENO ainda o requerido a indenizar a autora pela metade em relação aos bens doados por ele (requerido), quais sejam: um aparelho de TV sansung 32 polegadas cor preta e uma geladeira eletrolux branca, cujos valores serão apurados no início da fase de cumprimento de sentença pela média levando-se em conta a juntada de 02 (dois) orçamentos ou pesquisas retiradas pela *internet* em *sites* oficiais de compra de bens usados; CONDENO o requerido a indenizar a autora referente aos aluguéis dos imóveis de uso exclusivo seu (do requerido), são eles: terreno e construção erguida sobre o imóvel de matrícula 40.325 (2º CRI de Franca) avaliado para locação em R\$ 800,00 (fls. 591) e somente construção erguida sobre o terreno de matrícula 40.324 (2º CRI de Franca), avaliado para locação em R\$ 929,18 (fls. 684), cujo termo inicial do aluguel dar-se-á da citação (artigo 240 do CPC), acrescido de correção monetária pela tabela prática do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e juros legais de mora de 1% (um por cento) ao mês. O pagamento dos impostos de IPTU e do IPVA deverá ser arcado por ambos (autora e requerido) na proporção de seus quinhões, ou seja, metade para cada um, observada a prescrição quinquenal do artigo 206, parágrafo 5º, inciso I, do Código Civil. Do mesmo modo também devem ser partilhos na proporção de metade para cada um dos proprietários e aqui litigantes os pagamentos referente às parcelas do financiamento do apartamento de Matrícula 70.912 do 2º CRI local, bem como das taxas de condomínio. Faculto às partes a compensação nos termos do artigo 368 e seguintes do Código Civil. Por conseguinte, JULGO EXTINTO o processo, com resolução de mérito, o que faço com fundamento no art. 487, I, do Novo Código de Processo Civil.

No que pertine aos honorários, efeitos da sucumbência, dispõem os artigos 82, § 2º e 85, ambos do Novo Código de Processo Civil que: "A sentença condenará o vencido a pagar ao vencedor as despesas que antecipou" e "honorários ao advogado do vencedor".



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Franca

FORO DE FRANCA

3ª VARA CÍVEL

AV. PRESIDENTE VARGAS, 2650, FRANCA - SP - CEP 14402-000

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

Assim, dada a sucumbência recíproca, as partes dividirão as custas e despesas processuais na proporção de 50% para cada. Arcará a parte requerida com os honorários de advogado da parte autora, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação devidamente corrigido, o que fundamento no art. 82, par. 2º, do NCPC, observados os critérios constantes do § 2º, incisos I a IV do artigo 85 do mesmo Código. Arcará a parte autora com os honorários do advogado da parte requerida, no mesmo montante.

B) JULGO PROCEDENTE O PEDIDO reconvenção formulado por FERNANDO MALAQUIAS em face de LIDIANE FALEIROS FRANCISCO DA COSTA, CONDENO a reconvida ao pagamento dos alugueis do apartamento objeto da matrícula 70.912 do 2º CRI de Franca, avaliado para locação mensal em R\$ 600,00 (fls. 635); do automóvel Hyundai Accent GLS4DR, ano/modelo 2000, prata, gasolina, Placa CQC 9754, cujo valor da locação será apurado em fase de cumprimento de sentença mediante juntada de 02 (dois) orçamentos de Empresas locadoras oficiais desta cidade, utilizando-se para o cálculo dentre os veículos ofertados pelas Empresas aquele de menor valor, diante do ano e do valor de mercado do veículo aqui mencionado, que será apurado pela média. O termo inicial dos alugueis dar-se-á da intimação para responder a reconvenção (artigos 240 e 343, parágrafo 1º, ambos do CPC), devidamente atualizados. Por conseguinte, JULGO EXTINTO o processo, com resolução de mérito, o que faço com fundamento no art. 487, I, do Novo Código de Processo Civil.

No que pertine aos honorários, efeitos da sucumbência, dispõem os artigos 82, § 2º e 85, ambos do Novo Código de Processo Civil que: "A sentença condenará o vencido a pagar ao vencedor as despesas que antecipou" e "honorários ao advogado do vencedor".

Assim, diante do princípio da sucumbência, condeno a parte sucumbente (reconvida-autora), ao pagamento das custas e honorários advocatícios que fixo em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação devidamente corrigido em favor do reconvincente-requerido, o que fundamento no art. 82, par. 2º, do NCPC, observados os critérios constantes do § 2º, incisos I a IV do artigo 85 do mesmo Código.

Do Recurso.

Caso haja recurso de apelação (artigo 1.009 da Lei n. 13.105/15 – Novo Código de Processo Civil), dê-se ciência à parte contrária para, querendo, apresentar contrarrazões no prazo de 15 (quinze) dias úteis (artigo 1.010 § 1º, do Novo CPC). **O Funcionário deverá cumprir: 1. O artigo 102, incisos V e VI das NSCGJ:** “*Antes da remessa dos autos à instância superior, os escrivães judiciais ou, sob sua supervisão, os escreventes: V – indicarão, obrigatoriamente, na certidão de remessa, a inclusão de mídia(s), ou sua eventual inexistência. (Vide Comunicado CG nº 1181/2017 Vide Comunicado CG nº 1322/2017 Vide Comunicado CG nº 603/2018) e VI. Certificarão 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. Observação: Para elaboração do cálculo de atualização do valor das custas do preparo, deverá ser observado o COMUNICADO CG 136/2020 (DJE de 22/01/2020 – P. 32): “para a elaboração do cálculo de atualização do valor das custas do preparo, conforme Provimento CG nº 01/2020, deverá ser utilizada a planilha “TAXA JUDICIÁRIA - PREPARO” elaborada pela SPI 3.5.1 – Serviço de Desenvolvimento de Planilhas e Sistemas, disponível em (Intranet → Cálculos Judiciais → Cálculos Judiciais – Taxa Judiciária → Taxa Judiciária) ou diretamente no link <https://tjsp.sharepoint.com/sites/Intranet/Paginas/CalculosJudiciais.aspx>.” 2. Certificar que o processo também não possui nenhuma pendência, conforme artigo 1.275, § 1º das NSCGJ,*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Franca

FORO DE FRANCA

3ª VARA CÍVEL

AV.PRESIDENTE VARGAS, 2650, FRANCA - SP - CEP 14402-000

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

nos termos do Comunicado CG 01/2020 (DJE de 22.01.2020): “Art. 1.275. (...) §1º. O ofício de justiça remeterá o processo à Segunda Instância sem qualquer pendência (juntada de petições, expedientes pendentes de assinatura, certificação de publicações, de recolhimento de custas iniciais e preparo, cadastro atualizado de advogados e outros).” **3. Após subam os presentes autos ao Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo,** com nossas homenagens e cautelas de estilo.

Do Trânsito em julgado.

Transitada esta em julgado, determino, “ex officio”, a execução imprópria deste julgado, procedendo-se a praça, intimando-se todos os condôminos com direito de preferência (JTACSP, 62/174), porque este direito só poderá ser invocado ao ensejo da hasta pública (RJTJESP, 94/266).

Desde logo:

1. Para realização de hasta pública, nomeio a empresa **LEJE – LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO** (www.leje.com.br - e-mail: contato@leje.com.br), com sede na Alameda Rio Negro, 161 - 10º Andar - Sala 1.001 - Alphaville, Barueri - SP, 06454-000, gestora do sistema de alienação judicial eletrônica devidamente cadastrada junto ao e.Tribunal de Justiça, para realizar a venda do(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos em epígrafe, com divulgação e captação de lances em tempo real, através do Portal da rede internet.

2. A empresa gestora ora nomeada se encarregará de fazer a designação da data para a realização da primeira hasta pública, oportunidade em que serão recebidos lances a partir do valor da avaliação.

3. Não havendo lance superior à importância da Avaliação nos 03 (três) dias seguintes ao início da 1ª hasta, seguir-se-á sem interrupção o 2º Pregão que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias. No 2º pregão não serão admitidos lances inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação e a alienação se dará pelo maior lance ofertado. A título de honorários do leiloeiro, deverá ser pago pelo arrematante o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor do lance aceito.

4. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta, fornecendo todas as informações solicitadas e requeridas pelo provimento.

5. Pela imprensa oficial, ficam as partes intimadas, através de seus advogados, das datas, locais e forma de realização do leilão dos bens descritos e caracterizados no auto de penhora acostado aos autos.

6. Tratando-se de processo executório, competirá à parte exequente providenciar a publicação dos editais legais observando o prazo, que não poderá ser inferior a 10 (dez) dias da data estipulada para início da hasta.

7. Valendo esta sentença como ofício, autorizo os funcionários da empresa de Leilões, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas, além de providenciar a extração de cópia dos autos e de fotografias do(s) bem(ns) para inseri-lo(s) no portal do Gestor, a fim de que



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Franca

FORO DE FRANCA

3ª VARA CÍVEL

AV.PRESIDENTE VARGAS, 2650, FRANCA - SP - CEP 14402-000

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

os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m).

8. Faço consignar que, caso haja, após o início dos trabalhos pela Empresa Leiloeira, eventual transação, remissão da dívida, remição de bens, pagamento, ou qualquer outro meio que se faça necessário o cancelamento da hasta pública agora designada, desde já, fixo a remuneração da empresa leiloeira em 5% (cinco por cento) do valor total dos bens aqui discutidos, nos termos dos laudos juntados, cujo pagamento é responsabilidade das partes (autora e requerido).

Do arquivamento.

Oportunamente, anote-se a extinção e arquivem-se os autos (**utilizando a movimentação “Cód. 61615 – Arquivado Definitivamente”**), com as cautelas de praxe, devendo o **Funcionário certificar** nos autos a determinação contida no **artigo 1.098 das NSCGJ**: “**Art. 1.098. Os processos findos não poderão ser arquivados sem que o escrivão judicial certifique nos autos estar integralmente paga a taxa judiciária com a respectiva vinculação da guia, os honorários devidos aos órgãos públicos ou entidades conveniadas, a multa prevista no §2º, do art. 77, do Código de Processo Civil e as contribuições, ou sem que faça extrair certidão em que sejam especificadas essas parcelas para fins de inscrição da dívida ativa.**”

P.I.

Franca, 06 de fevereiro de 2024.

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