



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000381586

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013158-15.2023.8.26.0127, da Comarca de Carapicuíba, em que é apelante MARIA IRANI DANTAS MACHADO, é apelado JAILTON ODILON MACHADO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **sentença anulada. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 19 de abril de 2025.

CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação 1013158-15.2023.8.26.0127

Apelante: Maria Irani Dantas Machado

Apelado: Jailton Odilon Machado

VOTO 21728

APELAÇÃO – AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C.C. ALIENAÇÃO JUDICIAL E COBRANÇA DE ALUGUÉIS – Procedência para o fim de extinguir o condomínio existente entre as partes; determinar a alienação judicial em hasta pública e condenar a requerida ao pagamento de aluguel – Inconformismo. Acolhimento – Não se pode dizer que a ré não foi encontrada, eis que, na realidade, sequer o imóvel em que reside foi localizado pelo Oficial de Justiça, que ressaltou a numeração irregular da rua. Requerida que, segundo afirma o autor na petição inicial, reside no endereço ali indicado, decorrendo daí, inclusive, o pedido de arbitramento de aluguel. Imóvel que também é de propriedade do autor, que poderia, portanto, ter acompanhado o Meirinho em nova diligência ou, ao menos, corretamente indicado o local. Pesquisas de praxe que não se justificam. Citação por edital, que, portanto, revelou-se precipitada – Sentença anulada – Recurso provido com determinação de retorno dos autos à origem

Trata-se de recurso de apelação interposto por Maria Irani Dantas Machado (fls. 100/110) contra a r. sentença de fls. 92/95, cujo relatório se adota, que julgou procedente 'ação de extinção de condomínio c.c. alienação judicial e cobrança de aluguéis' contra aquela ajuizada por Jailton Odilon Machado para *“declarar a extinção do condomínio existente entre as partes sobre o(s) imóvel(is) descrito(s) na inicial, por consequência, determino a alienação judicial em hasta pública, dividindo-se a quantia angariada em 50% (cinquenta por*

*cento) para cada uma das partes, descontadas as despesas necessárias para tanto. Na oportunidade, condeno a ré a pagar ao autor valor **a ser oportunamente liquidado**, consistente na fração de 50% (cinquenta por cento) do valor locatício estimado ao bem sob discussão, a partir da citação, quando se tornou litigiosa a coisa, nos termos do art. 240 do Código de Processo Civil, enquanto perdurar o condomínio, até a efetiva desocupação do local”. Em razão da sucumbência, a requerida foi condenada ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, que foram fixados no patamar de 10% sobre o valor da causa, observando-se, no entanto, que lhe fora concedido o benefício da gratuidade processual.*

Inconformada, apela a ré, alegando, preliminarmente, a nulidade da citação por edital “por não atender aos requisitos do art. 256 e seguintes do Código de Processo Civil”. Ressalta a excepcionalidade da citação ficta, afirmando que, na presente situação, “não foram esgotadas as tentativas de localização da ora apelante”. Anota, neste sentido, que fora certificado pelo Oficial de Justiça a não localização do número do imóvel, de forma que competia ao autor acompanhá-lo em nova diligência “ou até mesmo fornecer um croqui com a localização exata do imóvel”. Ressalta que o imóvel cujo endereço fora informado nos autos é justamente aquele objeto da demanda, no qual o requerente, inclusive, já residiu, mas, apesar disto, optou por requerer as diligências de praxe. Alega que “a parte Apelada tem ciência de que não irá localizar a parte Apelante em outro endereço”. Conclui que “a citação por edital fora determinada prematuramente”, requerendo, então, seja reconhecida a “nulidade absoluta da citação” e determinada “a renovação de todos os atos processuais realizados desde a prática do ato

citatório nulo”.

Quanto ao mérito, faz referência aos princípios da função social da propriedade e da dignidade da pessoa humana. Neste sentido, chama a atenção para a sua condição de vulnerabilidade, de forma que deveria ter sido buscada solução apta a harmonizar os interesses em conflito. Anota que a imposição de pagamento de aluguel pode comprometer sua capacidade de prover suas necessidades básicas. Também faz referência ao direito social à moradia, conforme disposto no artigo 6º da Constituição Federal. Alega, por fim, que “a inércia da parte apelada por todo esse tempo, demonstrou claramente o seu aceite em permitir a moradia da outra parte no imóvel até a efetiva venda, havendo claramente um COMODATO TÁCITO do imóvel em questão”. Afirma não ter sido notificada acerca da desocupação do imóvel.

Pugna pelo provimento do recurso para o fim de ser decretada a nulidade da citação ou, caso não seja este o entendimento, seja a sentença reformada quanto ao mérito.

Contrarrazões às fls. 114/118.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É, em síntese, o relatório.

A sentença consignou, desde logo, que “...*não se faz necessária qualquer outra diligência, visando a obtenção de informações referentes à localização da ré, uma vez que foram efetivadas diligências bastantes nesse intuito, restando todas infrutíferas, de modo que deve a preliminar de nulidade ser rechaçada. Logo, resta legitimada a citação editalícia, ao modo de não haver*

nulidade do respectivo ato”. Quanto ao mérito, anotou que “...*não há divergência sobre a existência do bem, nem tampouco sobre sua situação de coproprietários, bem como quanto ao quinhão de cada uma das partes*”. Ponderando “*a ausência de interesse na continuação do condomínio, bem como a indivisibilidade do imóvel objeto da contenda*”, concluiu pela extinção do condomínio. O pedido de cobrança de aluguéis também restou acolhido, “*sob pena de enriquecimento sem causa*”, determinando-se que “*o valor do aluguel na data da citação deverá ser apurado pelo perito judicial, em fase de liquidação de sentença*”. Nestes termos a ação foi julgada procedente.

O recurso comporta provimento.

O autor, quando do ajuizamento da ação, informou o endereço da ré (Rua Ilha Bela, Viela Particular, nº 12, Casa 01), ressaltando – e daí, inclusive, decorre o pedido de arbitramento de aluguéis – que “a requerida sempre residiu no imóvel”.

O Aviso de Recebimento referente à carta de citação retornou negativo (fls. 24 e 28), tendo o requerente pleiteado, então, pela citação por meio de Oficial de Justiça “no endereço constante da inicial” (fls. 32).

Em diligência realizada à Rua Ilha Bela, o Oficial de Justiça não localizou o imóvel de número 12 – viela Particular, Casa 01, ressaltando ter encontrado numeração irregular (fls. 35).

Percebe-se, portanto, que a requerida não deixou de ser encontrada pelo Meirinho, que, repita-se, apenas não localizou o número 12 da viela Particular, tendo, no entanto, encontrado a rua indicada (Ilha

Bela).

Em sendo assim, as pesquisas de praxe solicitadas pelo requerente com o fim de, segundo afirmou a fls. 39, “localizar o atual endereço da requerida” não se justificam e somente poderiam ser consideradas válidas se, localizado o número indicado na inicial, fosse constatado que a mesma ali não mais residia.

Repita-se que a presente ação objetiva, além da extinção de condomínio existente entre os litigantes, a fixação de alugueres por ocupação exclusiva no imóvel em questão, sendo este imóvel também de propriedade do requerente que, portanto, tem absoluto conhecimento de sua correta localização, de forma que, como bem fundamentou a apelante, poderia ter acompanhado o Oficial de Justiça em nova diligência ao mesmo endereço ou, ao menos, ter corretamente indicado o local.

Em sendo assim, dúvida não há de que a citação por edital mostrou-se precipitada, devendo, portanto, ser anulada.

Os autos devem, então, retornar ao juízo de origem a fim de que o autor preste os esclarecimentos necessários a fim de possibilitar a citação pessoal da ré.

Ante o exposto, nos termos acima consignados, dá-se provimento ao recurso para o fim de se anular a sentença.

Clara Maria Araújo Xavier

Relatora