

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1005215-32.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**  
 Requerente: **Rita de Cássia Pellegrini**  
 Requerido: **Valdir Correia de Alencar**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

A autora Rita de Cássia Pellegrini propôs a presente ação contra o réu Valdir Correia de Alencar, requerendo a extinção do condomínio e o arbitramento de aluguéis dos imóveis matriculados sob os números 81.909 e 102.981, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, do qual ambos são comunheiros, sendo os bens indivisíveis, não pretendendo mais a autora permanecer nessa qualidade.

O réu, em contestação de folhas 21/28, suscitou preliminar de inépcia da inicial e, no mérito, requereu a improcedência do pedido, alegando que: a) o casal se divorciou, mas continuaram a residir no imóvel, tendo o réu arcado com todas as despesas do imóvel; b) em meados de janeiro de 2016, a autora se casou novamente e foi residir em imóvel próprio adquirido com a nova união, tendo o réu permanecido no imóvel onde reside; c) tratam-se de dois imóveis, sendo uma casa e um terreno; d) pretende utilizar-se do direito de preferência; e) quanto ao arbitramento dos aluguéis, estes só são cabíveis a partir da citação.

Réplica de folhas 37/41.

Decisão saneadora de folhas 44/45, determinando-se a avaliação dos imóveis.

Laudo pericial de folhas 66/85.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**4ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

A autora manifestou-se sobre o laudo às folhas 89 e o réu às folhas 90, ambos concordando com o laudo apresentado.

Decisão de folhas 91 homologou o laudo e encerrou a instrução.

Alegações finais da autora às folhas 95/97 e do réu às folhas 101/104.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento do feito.

Não há dúvida de que os imóveis matriculados sob os números 102.981 e 81.909 encontram-se registrados em nome das partes (**confira folhas 7/11**).

Por outro lado, o artigo 1.322 e seguintes do Código Civil Brasileiro autorizam qualquer condômino - independentemente da proporção de sua quota parte – a requerer a extinção do condomínio, com a consequente alienação judicial do bem quando, por circunstâncias de fato ou por falta de consenso entre os consortes, não for possível o uso e gozo em conjunto do imóvel indivisível, sendo que tal pretensão pode ser exercida a qualquer tempo, a fim de que seja repartido o produto da venda, na proporção de cada condômino, resguardando-se, entretanto, o direito de preferência contido no artigo 1.118 do Código de Processo Civil.

Desse modo, ante o que disciplina o Código Civil, de rigor a procedência do pedido de extinção do condomínio estabelecido entre as partes.

Outrossim, de rigor a procedência do pedido de arbitramento de aluguéis, uma vez que o réu, como ele mesmo admitiu, vem usufruindo sozinho dos imóveis objeto da presente ação, uma vez que a autora constituiu novo lar.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**4ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Assim, sendo os imóveis de propriedade comum às partes e, tendo em vista que somente o réu vem usufruindo com exclusividade dos imóveis, residindo em um e utilizando-se do outro imóvel para o exercício de seu labor, de rigor a procedência do pedido, devendo ser considerado como termo inicial a data da citação da ocupante.

Não assiste razão ao réu ao alegar que apenas o imóvel onde ele reside é que deve ser objeto do pedido de arbitramento de aluguéis, uma vez que de acordo com as fotografias que instruíram o laudo pericial é possível constatar que o autor vem se utilizando do terreno possivelmente para o exercício de seu trabalho conforme alegou a autora.

De outra banda, o laudo de avaliação elaborado pelo perito do juízo, apurou como valor da locação, o valor de R\$ 980,00 para o imóvel matriculado sob o nº 81.909, bem como de R\$ 320,00 para o imóvel matriculado sob o nº 102.981 (**confira folhas 76**).

Assim, de rigor a procedência do pedido de arbitramento de aluguéis de ambos os imóveis, devendo o réu pagar à autora o equivalente a 50% do valor de locação de cada imóvel apurado pelo *expert*, considerando-se como termo inicial a data de citação.

Diante do exposto, acolho os pedidos, resolvendo o mérito, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para o fim de: (i) decretar a extinção do condomínio, devendo os imóveis serem levados a leilão, cabendo às partes a sua meação do valor auferido com a arrematação, podendo o réu exercer seu direito de preferência antes da data a ser designada para o leilão; (ii) condenar o réu a pagar à autora aluguel mensal equivalente a 50% do valor apurado de R\$ 980,00 para o imóvel matriculado sob o nº 81.909, bem como 50% do valor de R\$ 320,00 para o imóvel matriculado sob o nº 102.981, considerando-se como termo inicial a data de citação, reajustável pelo índice de correção utilizado para esse fim, devidamente atualizado a partir de cada vencimento, fixando, para tanto, todo dia 15, acrescido de juros de mora a partir da citação. Sucumbente, condeno o réu no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em R\$ 1.000,00, ante a ausência de complexidade, com



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

atualização monetária a partir de hoje e juros de mora a partir do trânsito em julgado, observando-se, todavia, os benefícios da justiça gratuita.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 30 de janeiro de 2017.

**Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares**

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