

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1011759-36.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**
 Requerente: **Giuliano Aparecido Romanholo**
 Requerido: **Danielle Adler Normando**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****VISTOS.**

GIULIANO APARECIDO ROMANHOLO ajuizou a presente **AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C/C FIXAÇÃO DE ALUGUERES** em face de **DANIELLE ADLER NORMANDO**, todos devidamente qualificados nos autos.

Requerente e requerido são donos de um imóvel, por força de partilha judicial. Acordaram que o autor ficaria com 50% do bem e a requerida com 50% e ambos desfrutariam do uso e posse direta do imóvel até decidirem pela venda. Como o requerente foi expulso da casa pela requerida busca a extinção do condomínio e a fixação de aluguéis. Foram várias as tentativas de composição amigável para alienar o imóvel e partilhar, todas infrutíferas. Cumulou pleito de arbitramento do aluguel, enquanto não realizada a venda. Requereu seja concedida tutela provisória e de evidência para fixar um aluguel mensal e a procedência da ação. A inicial veio instruída por documentos às fls. 05/56.

Devidamente citada à requerida apresentou contestação alegando que o requerente não mais desfruta do imóvel por sua própria vontade e falta de equilíbrio emocional. Durante a união estável sempre foi muito agressivo e em maio de 2016 agrediu a requerida com socos, empurrões etc. Diante de tais acontecimentos o próprio autor decidiu sair. Ressalta que não é contra a venda do imóvel. No mais rebateu a inicial. Requereu a improcedência da ação e propôs a doação da nua propriedade do imóvel para os filhos, ficando ambos como usufrutuários.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Sobreveio réplica às fls. 97/100.

As partes foram instadas a produzir provas. O requerente pleiteou a realização de perícia para apuração do valor do bem e a requerida não se manifestou.

Determinada a realização de perícia, o laudo foi encartado a fls. 137 e ss. O autor se manifestou às fls. 175, concordando com o apurado, e a requerida apresentou impugnação parcial a fls. 180/181.

Declarada encerrada a instrução, as partes apresentaram memoriais às fls. 191/192 e 193/194.

Eis o relatório.

DECIDO.

Trata-se de ação de “alienação judicial”, que tem procedimento especial, de jurisdição voluntária, previsto no art. 725, do CPC.

Autor e ré são condôminos, conforme constou expressamente no acordo firmado (devidamente homologado – fls. 44) na ação de reconhecimento e dissolução de união estável que tramitou pela 2ª Vara Cível local (confira-se especificamente fls. 16, quinto parágrafo). Vale deixar registrado, entretanto, que o imóvel encontra-se registrado apenas em nome do autor (a respeito confira-se ficha de matrícula que segue a fls. 31/32).

A requerida não se opôs à venda do imóvel (cf. fls. 67, quinto parágrafo).

Está evidenciado nos autos que o autor não deseja manter o condomínio, aplicando-se, via de consequência, o disposto no art. 1.322 do CC.

Diante da vontade das partes em dissolver a copropriedade não é viável forçar sua manutenção.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

O Sr. Perito Judicial estimou o valor do imóvel em R\$ 450.000 e o valor locativo em R\$ 1.875,00 para julho de 2017 (fls. 153).

Tal trabalho, além de bem fundamentado, não foi objeto de insurgência fundamentada das partes; o autor concordou expressamente com o apurado e a autora, sem ter nomeado assistente técnico, impugnou o parecer de forma parcial.

Antes da citação se presume que tenha ocorrido anuência à ocupação gratuita, exatamente pela falta de oposição da autora, agora materializada com o chamado para a LIDE.

A respeito cf. RJTJESP – LEX – 137/68.

Sobre os valores atrasados incidirão correção monetária pelos índices legais e juros de mora, à taxa legal, a contar da citação.

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Assim, **JULGO PROCEDENTE** o pleito inicial para **determinar a extinção do condomínio** existente sobre o imóvel objeto da matrícula n. 87.481 e consequente **venda** por preço não inferior a R\$ 450.000,00 (conforme apurado pelo perito – cf. fls. 153) em primeiro leilão. Frustrada a venda, seguir-se-ão as regras dos art. 879 e ss, do CPC.

Outrossim, **CONDENO a requerida, DANIELLE ADLER NORMANDO, a pagar ao autor, GIULIANO APARECIDO ROMANHOLO, aluguel mensal no importe de R\$ 937,50** (metade do valor apurado pelo *expert*) desde outubro de 2016 até a desocupação do imóvel,

Sucumbente, arcará a requerida com as custas processuais e honorários advocatícios que fixo em R\$ 940,00, observando-se o disposto no parágrafo 3º, do artigo 98,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

do CPC.

Transitada em julgado esta decisão, caberá ao vencedor iniciar o cumprimento de sentença fazendo o requerimento necessário, nos termos dos artigos 523 e ss.

P.R.I.

São Carlos, 05 de outubro de 2017.

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