



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: **1008922-08.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**
 Requerente: **Helena Rosária Bianco**
 Requerido: **João Carlos Gianlorenço**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIEL FELIPE SCHERER BORBOREMA**

Helena Rosária Bianco move ação contra João Carlos Gianlorenço pedindo a extinção do condomínio no que toca aos dois imóveis de propriedade comum, e o arbitramento de aluguel em seu favor, relativamente a um dos imóveis, sobre o qual o réu exerce posse exclusiva.

Contestação apresentada, requerendo o não conhecimento da questão alusiva ao arbitramento de aluguel e, no que toca à extinção de condomínio, não oferece oposição.

Houve réplica.

O juízo decidiu conhecer da questão referente ao arbitramento de aluguel.

Processo saneado determinando-se produção de prova pericial.

Laudo pericial e esclarecimentos aportaram aos autos, oportunizando-se às partes manifestação a respeito.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do CPC-15, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas

Consoante fls. 32/38, 45/46 e 47, as partes são co-titulares de direitos aquisitivos sobre os imóveis objeto da mat. 19.723 do 2º CRI de Rio Claro e da mat. 25.854 do CRI de São

1008922-08.2016.8.26.0566 - lauda 1



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

Carlos.

Referidos bens são indivisíveis, por isso para a extinção do condomínio deve haver a alienação judicial, caso não haja acordo no momento oportuno.

No que diz respeito aos direitos aquisitivos das partes em relação ao imóvel objeto da mat. 25.854 do CRI de São Carlos, a avaliação em R\$ 1.488.346,00, consoante fls. 173/189 e 212/217, não restou satisfatoriamente impugnada pelas partes e deve ser aceita.

Já no que concerne aos direitos aquisitivos das partes em relação a imóvel que faz parte da mat. 19.723 do 2º CRI de Rio Claro, parte do lote de nº 08, com 205 metros quadrados, em pesquisa imobiliária a oficiala de justiça da comarca de Itirapina avaliou-o em R\$ 150.000,00, com valor locatícia da ordem de R\$ 300,00 (confirmam-se fls. 232/233).

Dispõe o art. 1.314 do CC/2002 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. Parágrafo único. Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros".

Nestes autos, restou comprovado que o réu exerce com exclusividade a posse do imóvel em Itirapina, devendo portanto pagar aluguel proporcional à autora, que é titular de direitos aquisitivos sobre metade do referido bem.

Julgo procedente a ação para (a) determinar a extinção do condomínio que as partes possuem, à razão de 50% cada um, no que diz respeito a direitos aquisitivos sobre os dois imóveis objeto da presente ação, mediante a alienação judicial de referidos bens, adotados os valores de R\$ 1.488.346,00 em 07.2018 para o imóvel de São Carlos e R\$ 150.000,00 em 06.2018 para o imóvel de Itirapina (b) condenar o réu à pagar à autora, desde a citação em 24.04.2017, aluguel mensal de R\$ 150,00, vencendo o primeiro aluguel em 24.05.2017, e os demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com reajuste anual pelo IGP-M, ocorrendo o primeiro reajuste para o



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

aluguel a vencer em 24.07.2019 (um ano depois da elaboração da certidão que arbitrou o aluguel), o segundo em 24.07.2020, e assim subsequentemente, até que haja efetiva perda da posse exclusiva do réu sobre o bem, incidindo, sobre cada aluguel não pago, atualização monetária pela Tabela do TJSP, e juros moratórios de 1% ao mês, desde cada vencimento.

Em relação ao caso dos autos, de alienação de coisa comum, não há como se atribuir a necessidade de propositura da ação exclusivamente a qualquer das partes, motivo pelo qual deixo de condená-las em honorários advocatícios, observando-se que, em relação às custas e despesas, as partes são beneficiárias da Gratuidade da Justiça.

Transitada em julgado, dirão as partes se há acordo sobre o modo como se deve realizar a alienação dos bens (fls. 730, CPC).

Anoto que há penhora dos direitos aquisitivos relativos ao réu (fl. 204), de maneira que o preço que lhe couber será prioritariamente transferido ao processo de que originada a referida constrição.

P.I.

São Carlos, 17 de setembro de 2018.

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