



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: **1008569-31.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**
 Requerente: **Jéssica Mayara Crepaldi Miyata**
 Requerido: **Luciano Masahiro Miyata e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

Jéssica Mayara Crepaldi Miyata move ação contra Luciano Masahiro Miyata, Lissandra Mayumi Miyata, Ivanilde Menezes Miyata, Clovis Yukio Moriwaki e Isomi Miyata Moriwaki, objetivando a extinção do condomínio com a alienação da coisa comum e o arbitramento de aluguéis, em relação aos imóveis descritos na inicial.

Clovis e Isomi contestaram às fls. 117/122, alegando ilegitimidade passiva e, no mérito, a improcedência da ação.

Luciano, Lissandra e Ivanilde contestaram às fls. 142/149, aduzindo que Ivanilde sempre morou no imóvel objeto da Mat. 1.699 do CRI, desde quando vivo o *de cujus*, do qual é a cônjuge supérstite com 50% da propriedade, não sendo justa a pretensão da autora. Propõem acordo a fim de que a autora seja compensada por seus 1/6 sobre esse imóvel, por meio de um aumento de seus direitos sobre o outro imóvel, Área B-2 a ser desmembrada da Mat. 90.039 do CRI, passando a titularizar 33,20% deste. Argumentam ainda que não deve haver o pagamento de aluguéis pois a autora nunca pagou qualquer encargo relativo ao imóvel.

A autora, em réplica, fls. 165/168, não concordou com a proposta de acordo.

Infrutífera a tentativa de conciliação em audiência designada para esse fim.

É o relatório. Decido.

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



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

Os réus Clovis e Isomi são partes legítimas e tiveram de ser citados, por iniciativa do juízo, pelo fato de constarem na matrícula do imóvel como proprietários. A medida é necessária para a garantia de contraditório e ampla defesa. Todavia, como não oferecem qualquer resistência ao pedido nem são os causadores do imbróglio, não deverão responder pelas verbas sucumbenciais.

No mérito, procede em parte a ação.

O plano de partilha de fls. 24/34, homologado por sentença conforme fl. 45, comprova que a autora é proprietária de 25/420 da Área B-2 a ser desmembrada da Mat. 90.039 do CRI, e de 1/6 do imóvel objeto da Mat. 1.699 do CRI.

Incontroverso, de fato, o condomínio, caso em que qualquer condômino pode exigir a divisão da coisa comum (art. 1.320, CC) ou, como no caso dos autos - bem indivisível -, a extinção do condomínio por meio da alienação (art. 1.322, CC).

Quanto ao pedido de arbitramento de aluguel, é descabido em relação ao imóvel da Área B-2 a ser desmembrada da Mat. 90.039 do CRI, vez que, como restou incontroverso nos autos, o bem está desocupado, sem exploração exclusiva por qualquer condomínio.

Todavia, é de rigor seu arbitramento no que tange ao imóvel objeto da Mat. 1.699 do CRI, ocupado com exclusividade por Ivanilde Menezes Miyata.

Trata-se da única solução compatível com o seu uso exclusivo de um bem comum.

Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça: "Direito civil. Recurso especial. Cobrança de aluguel. Herdeiros. Utilização exclusiva do imóvel. Oposição necessária. Termo inicial. - Aquele que ocupa exclusivamente imóvel deixado pelo falecido deverá pagar aos demais herdeiros valores a título de aluguel proporcional, quando demonstrada oposição à sua ocupação exclusiva. - Nesta hipótese, o termo inicial para o pagamento dos valores deve coincidir com a efetiva oposição, judicial ou extrajudicial, dos demais herdeiros. Recurso especial parcialmente conhecido e provido." (REsp 570.723/RJ, Rel. Min. Nancy Andrighi, 3ªT, j. 27/03/2007)



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

Quanto ao ressarcimento porventura devido pela autora com despesas suportadas pelos demais condôminos com os imóveis, trata-se de pretensão que extrapola o objeto desta demanda, devendo ser examinada em ação própria.

Julgo parcialmente procedente o pedido inicial para (a) a fim de extinguir o condomínio, determinar a alienação da Área B-2 a ser desmembrada da Mat. 90.039 do CRI, e do imóvel objeto da Mat. 1.699 do CRI, respeitadas as regras de preferência do art. 1.322 do Código Civil (b) condenar Ivanilde Menezes Miyata a pagar à autora prestação mensal, vencendo-se a primeira em 05.11.2017 (= 1 mês após a citação da ré), a segunda em 05.12.2017 e assim por diante, com correção monetária pela tabela do TJSP e juros de 1% ao mês, desde cada vencimento, no correspondente a 1/6 do valor de mercado para locação do imóvel, a ser apurado em perícia.

Arcará a autora com 1/3 das custas e despesas, e os réus Luciano Masahiro Miyata, Lissandra Mayumi Miyata e Ivanilde Menezes Miyata com os 2/3 restantes, observada, em relação a todos, a AJG.

Pagará a autora honorários devidos aos advogados dos réus acima referidos honorários arbitrados em 10% sobre o valor atualizado da causa. Pagarão os réus acima referidos honorários devidos às advogadas da autora arbitrados em 10% sobre o valor atualizado da causa (1/3 cada réu). Em ambos os casos, observada a AJG.

P.I.

São Carlos, 20 de fevereiro de 2018.

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