


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA
Processo nº: **0021057-11.2012.8.26.0566**Classe - Assunto **Procedimento Ordinário - Alienação Judicial**

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

CONCLUSÃO

Aos 19/05/2014 17:03:22 faço estes autos conclusos ao
 Meritíssimo Juiz de Direito Auxiliar de São Carlos. Eu, esc.
 subscrevi.

RELATÓRIO

ADELAIDE APARECIDA MUNIZ PEREIRA, MARCIA DE FATIMA RODRIGUES, MARIZA APARECIDA RODRIGUES, MEIRE DE LOURDES RODRIGUES E MIRACIL CARMEN RODRIGUES MODENA propõem ação de Extinção de Condomínio e arbitramento de aluguel contra **DIRCEU MUNIZ, ÉRICA CRISTINA MARTINS DE OLIVEIRA E TEREZA MUNIZ** aduzindo que, por conta do falecimento de Jose Muniz e Lourdes Dionysio Muniz, pais e avôs das partes envolvidas, adquiriam a co-propriedade do imóvel localizado na Rua Décio Ósio, nº 107, Bairro Nossa Senhora de Fátima, nesta cidade, que se encontra registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob nº 58.100 em nome de José Muniz. Aduzem que o bem foi inventariado, mas os formais de partilha não foram registrados. Afirmam ainda que, no imóvel, residem os corréus Dirceu e Érica sem, sequer, lhes pagar aluguel. Dirceu é filho da corré Tereza, e neto de José e Lourdes. Em 2010 foi ajuizada pela co-autora Adelaide ação de reintegração de posse tendo sido firmado acordo com o fim de se vender o imóvel com compromisso de desocupação em até 30 dias da venda. Compromisso de compra e venda foi assinado por todos, à exceção de Tereza que não concordou com o valor dado ao bem, R\$ 50.000,00, e a negociação foi desfeita. Requereram a declaração da extinção do condomínio e a alienação judicial, e ainda a condenação dos corréus Dirceu e Erica ao pagamento do equivalente a 2/3 do valor do aluguel que se receberia se o imóvel estivesse locado. Juntaram documentos (fls. 10/146).


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjstj.jus.br

Em contestação (fls. 154/157), os réus alegaram preliminarmente, a ilegitimidade de parte dos co-autores netos e no mérito que não concordaram com a venda pois o valor foi por eles considerado irrisório já que outra imobiliária avaliara o imóvel em R\$ 90.194,00.

Houve réplica (fls. 163vº).

A fls. 165, a preliminar de ilegitimidade de parte foi afastada e perícia foi determinada, vindo o laudo aos autos a fls. 186/ 209, sem impugnações por parte dos réus e com concordância por parte dos autores.

FUNDAMENTAÇÃO

Julgo o pedido na forma do art. 330, I do CPC, pois a prova documental e pericial é suficiente para a solução da controvérsia, e as demais formas de prova não seriam pertinentes ao caso.

A ação é procedente.

A controvérsia, na realidade, não se estabeleceu na extinção do condomínio, mas tão somente no valor da venda do imóvel.

Incontroverso também que os corréus, Dirceu e Erica, residem no imóvel e não pagam aluguel aos co-proprietários. Tal fato não foi impugnado.

O perito avaliou o imóvel em R\$ 120.900,00 para venda, e em R\$ 349,00/mês, para locação. Não houve impugnação ao laudo e portando fixo os valores encontrados como parâmetro para esta decisão. O valor do aluguel a ser pago aos autores corresponde a 2/3 do calculado pelo perito, ou seja, R\$ 232,67.

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 a corré Tereza, deu em uso o


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

imóvel a seu filho, estranho ao condomínio, no início com o consenso dos demais, mas, posteriormente, sem ele, sendo portanto dever de Dirceu e Érica, que ocupam exclusivamente o bem comum, pagar aos outros o valor pela utilização.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **JULGO** procedente o pedido inicial para: a) a fim de extinguir o condomínio, determinar a alienação do imóvel, que não poderá ser por valor inferior a R\$ 120.900,00; b) condenar os ocupantes do imóvel, Dirceu e Érica, solidariamente, a pagarem aos autores aluguel mensal de R\$ 232,67, a partir de suas citações em outubro/2012 (primeiro vencimento em novembro/2012), fixado o vencimento em todo dia 15, com reajuste anual pelo IGP-M, ocorrendo o primeiro reajuste em março/2015 (um ano depois da elaboração do laudo que calculou o aluguel), o segundo em março/2016, e assim subsequentemente, até a efetiva desocupação, com correção monetária pela tabela do TJSP e juros de 1% ao mês, desde cada vencimento.

Condeno os réus nas custas honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor acumulado da condenação dos aluguéis até a sentença, observada a AJG que ora se defere, diante das declarações de pobreza juntadas a fls. 160 e 162.

Transitada esta em julgado, proceder-se-á à alienação do bem por iniciativa particular ou por hasta pública.

P.R.I.

São Carlos, 23 de maio de 2014.

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