

P O D E R J U D I C I Á R I O
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1003217-63.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**
 Requerente: **Olga Maria Marques**
 Requerido: **Benedito Aparecido Pedro e outros**

Justiça Gratuita

OLGA MARIA MARQUES ajuizou ação contra BENEDITO APARECIDO PEDRO E OUTROS, pedindo a extinção de condomínio inerente ao imóvel situado na Rua João Antonio Boni, nesta cidade, constituído do lote 11 e parte dos lotes 12 e 13, designado como Parte A, da quadra 7, do loteamento Jardim São João Batista, do qual é proprietária de fração ideal de 25%, haja vista a impossibilidade de divisão cômoda.

Ezequiel Pedro e Ruth Aparecido Pedro contestaram o pedido, aduzindo que a requerente não vem contribuindo com a manutenção do imóvel e que não podem deixar o imóvel, pois não possuem outro para moradia, convindo à maioria dos condôminos a manutenção do condomínio. Impugnaram o valor de venda estimado pela autora.

Benedito Aparecido Pedro e Cleusa Rodrigues Pedro também contestaram o pedido, com semelhança de argumentos.

Manifestou-se a autora.

A tentativa de conciliação foi infrutífera.

A decisão de saneamento repeliu as alegações dos réus, a propósito de deterem a maior parte do imóvel e cuidar-se de imóvel residencial.

Realizou-se diligência pericial, manifestando-se as partes..

É o relatório.

Fundamento e decido.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

É dispensável a produção de outras provas.

A maioria dos condôminos pode deliberar sobre a administração do condomínio mas não pode impedir um condômino de alienar sua quota-parte ou de obter a extinção do condomínio. Àqueles reserva-se o direito de preferência na aquisição.

Também o fato de ser imóvel residencial, como tal utilizado por um dos condôminos, não impede a alienação forçada, como meio de extinção do condomínio, porquanto a situação atual beneficia um e detrimento de outros, especificamente em detrimento da autora, que não detém posse nem extrai do bem qualquer utilidade.

A circunstância de autora não estar participando do rateio de despesas de conservação do imóvel igualmente não impede a extinção do condomínio, nem a livra de ser demandada por tal obrigação.

Os contestantes não postularam direito diferencial em relação à autora por conta de benfeitorias e acréscimos que tenham feito no imóvel.

O perito judicial utilizou técnica adequada e estimou o justo valor de mercado do imóvel: R\$ 244.390,00. Considerou todas as características do prédio, desnecessário lembrar que se trata de profissional de larga experiência e inegável conhecimento técnico, tanto que atua nesta Comarca há mais de vinte anos.

A alegação dos contestantes, de que o valor de mercado é inferior àquele estimado (fls. 188), carece de amparo probatório e, ademais, vem em prejuízo dos interessados.

Não se pode comparar a singela estimativa apresentada por um corretor, a fls. 81, com a conclusão pericial, que utilizou conhecida técnica de engenharia de avaliações.

Diante do exposto, acolho o pedido e determino a alienação judicial do imóvel, para extinção do condomínio.

Transitada esta em julgado, proceda-se a alienação, em consonância com o artigo 685-C do Código de Processo Civil, por intermédio de corretor credenciado perante este juízo, ou em hasta pública, nos termos do artigo 686

P O D E R J U D I C I Á R I O

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

do Código de Processo Civil, mediante comissão de 5% do preço obtido.

A alienação será diligenciada pelo preço mínimo da avaliação do imóvel, R\$ 244.290,00, com atualização monetária desde a data do laudo.

Do preço apurado, caberá a cada qual dos condôminos a respectiva quota ideal, lícito exercerem o direito de preferência.

Vencidos na causa, condeno os requeridos ao pagamento das custas e despesas processuais, e dos honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento. A execução dessas verbas, porém, fica suspensa, nos termos do artigo 12 da Lei nº 1.060/50.

P.R.I.C.

São Carlos, 03 de dezembro de 2015.


Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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