

**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: **1006529-76.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**
 Requerente: **Jarem José da Cunha Neto**
 Requerido: **Priscila Fernanda Luchesi**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

VISTOS.

JAREM JOSÉ DA CUNHA NETO ajuizou a presente **AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL C.C. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL** em face de **PRISCILA FERNANDA LUCHESE**, todos devidamente qualificados.

Aduziu, em síntese, que: 1) é legítimo proprietário de 50% do imóvel que especifica a fls. 01, item "1"; 2) que referido bem foi objeto de partilha em ação de divórcio, ficando o mesmo em condomínio (50)% para cada parte); 3) que no divórcio, foi convencionado que o casal continuaria residindo no local até a efetiva venda; 4) que a requerida, maliciosamente, visando retirá-lo, ingressou com medida protetiva, que foi deferida. 4) que por tudo isso não lhe convém mais o condomínio e assim, pediu a alienação do mesmo, tendo em vista que a ré não vende e não compra sua (dele autor) parte no imóvel e também cria embaraços na venda do mesmo. Pediu também indenização por lucros cessantes, na forma de pagamento de aluguéis pela fruição unilateral do imóvel. Em sede antecipação de tutela, pediu seja a requerida compelida a arcar com todas as despesas do imóvel (água, luz, IPTU e condomínio do imóvel).

A inicial veio instruída com os documentos de fls. 10-32.

Pelo despacho de fls. 33 a antecipação da



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

tutela foi indeferida.

Regularmente citada, a requerida deixou de apresentar defesa nos autos.

É O RELATÓRIO.

D E C I D O.

O processo deve ser julgado no estado em que se encontra a LIDE, nos termos do art. 330, II do CPC.

Apesar da revelia ora reconhecida impõe-se deliberar a impossibilidade jurídica do pedido de extinção do condomínio havido entre as partes.

O autor, não carregou aos presentes autos a certidão da matrícula do imóvel em questão perante o competente CRI, de modo a comprovar eventual propriedade sobre o bem, tornando-se impossível a obrigação reclamada nos autos, **extinção do condomínio**.

Trouxe apenas a escritura de compra e venda do bem, conforme documentos de fls. 22-25.

Previamente à extinção do condomínio pretendido pelo demandante, imprescindível a regularização da propriedade do imóvel, junto ao competente Registro Imobiliário, sem o que a alienação mostra-se inviável.

Sendo assim, carecendo a pretensão deduzida nos autos de prévia regularização da propriedade do bem imóvel, impossível juridicamente o atendimento do pedido de extinção de condomínio.



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

Por outro lado, inequívoca a composse entre as partes, conforme partilha realizada em sede de divórcio, bem como a ocupação exclusiva por parte da requerida, veracidade presumida em decorrência do fenômeno da revelia decretada.

Assim, ante a discordância do demandante com a situação, ou seja, ocupação exclusiva pela requerida no imóvel, é de rigor o arbitramento do aluguel relativo à cota parte de 50% pertencente ao demandante.

Constituída em mora a requerida com a citação do presente feito, serão devidos aluguéis desde a mencionada data, a serem atualizados desde os respectivos vencimentos mensais, incidindo juros legais a partir de então.

No sentido do acima alinhavado, podemos citar o seguinte julgado:

Apelação n. 0019875-96.2013.8.26.0002 –
 Apelante: JAIR FRANCISCO NASCIMENTO DA SILVA e Apelada: ROSEANE DE CÁSSIA SILVA DE LIMA – Comarca de São Paulo – Primeira Vara Cível –
 Processo n. 0019875-96.2013.8.26.0002 – Juiz Prolator: GUILHERME SILVA E SOUZA – VOTO N. 17599 – EMENTA: Apelação. Ação de extinção de condomínio c.c. pedido de arbitramento de aluguéis. Procedência parcial. Inconformismo do autor. Ausência de certidão da matrícula do imóvel em questão perante o competente Registro Imobiliário, de modo a comprovar eventual propriedade sobre o bem. Requisito formal imprescindível para atribuir a qualidade de coproprietário ao autor e possibilitar o requerimento de extinção do condomínio. Impossibilidade Jurídica do pedido. Ausência de pressupostos de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo no que tange ao pedido de extinção. Parcial procedência em relação ao arbitramento de aluguel possível ante a prova inequívoca de direito à composse. Revelia da ré. Sentença



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

mantida por seus próprios fundamentos. Recurso improvido.

Ante o exposto e por tudo o mais que dos autos consta, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido contido na portal, para condenar a ré a pagar um locativo pela ocupação exclusiva do bem a ser arbitrado em fase oportuna, por louvado de confiança do juízo, caso as partes não cheguem a um consenso a respeito.

Os aluguéis são devidos desde a citação, incidindo atualização monetária pela Tabela Prática do TJ-SP desde os respectivos vencimentos, mais juros legais de 1% ao mês.

Ante a sucumbência quase total a requerida fica condenada ao pagamento das custas e despesas do processo e honorários advocatícios ao patrono do autor, que arbitro em 10% sobre o valor da condenação.

Transitada em julgado esta decisão, caberá ao vencedor iniciar o cumprimento de sentença fazendo o requerimento necessário, nos termos dos artigos 523 e 524, do CPC.

Publique-se e Intimem-se.



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

São Carlos, 27 de setembro de 2017.

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