

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

SENTENÇA

Processo nº:	1012580-74.2015.8.26.0566
Classe - Assunto	Procedimento Comum - Condomínio
Requerente:	Marcia Rodrigues
Requerido:	Mauricio Estevam dos Santos

MARCIA RODRIGUES ajuizou ação contra MAURICIO ESTEVAM DOS SANTOS pedindo a extinção do condomínio inerente ao imóvel situado na Rua Joaquim Roda, nº 392, nesta cidade, constituído no lote 3404-B, quadra 95, do loteamento Cidade Aracy, haja vista a impossibilidade de divisão cômoda do bem.

Citado, o réu não se opôs à extinção do condomínio, pleiteando apenas o recebimento de prestação pecuniária decorrente do uso exclusivo do imóvel pela autora.

Houve réplica.

A tentativa de conciliação restou infrutífera.

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

É o relatório.

Fundamento e decido.

O imóvel descrito na petição inicial encontra-se registrado em nome de terceiro, entretanto as partes possuem em comunhão direitos sobre o respectivo bem decorrentes do contrato particular de compromisso de venda e compra.

Sendo de interesse comum a extinção do condomínio, é possível a alienação dos direitos que as partes detêm sobre o imóvel em hasta pública, conforme tem decidido o E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

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

"EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. Bem comum. Direitos sobre imóvel partilhado consensualmente entre os conviventes nos autos da ação de reconhecimento e dissolução de sociedade de fato. Titularidade do imóvel não regularizada no Registro de Imóveis. Composse. Possibilidade de extinção, tal como se condomínio fosse. Direitos sobre o imóvel que possuem valor econômico e podem ser levados a hasta pública. Decreto de extinção afastado. Recurso provido, para afastar o decreto de extinção e determinar o regular prosseguimento do feito." (Apelação nº 0053214-30.2011.8.26.0224, 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. 15/3/2012).

"EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. SENTENÇA DE EXTINÇÃO, SEM ANÁLISE DE MÉRITO, POR FALTA DE INTERESSE PROCESSUAL. IMÓVEL COMPROMETIDO À VENDA PARA AS PARTES DO FEITO. ADMITIDA ALIENAÇÃO JUDICIAL DOS DIREITOS DECORRENTES DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RECURSO PROVIDO PARA AFASTAR O DECRETO DE EXTINÇÃO E, APLICANDO-SE A REGRA DO ARTIGO 515, §3º, CPC, JULGAR PROCEDENTE A AÇÃO, COM INVERSÃO DO ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA." (Apelação nº 9156301-07.2009.8.26.0000, 5ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Edson Luiz de Queiróz, j. 27/11/2013).

Não houve impugnação ao laudo apresentado pelo perito judicial. Ao contrário, contou com a aprovação de ambas as partes, de modo que de rigor a procedência do pedido formulado na petição inicial.

Por fim, deixo de conhecer o pedido apresentado pelo réu, de condenação da autora ao pagamento de prestação pecuniária pelo uso exclusivo do imóvel, haja vista que tal pretensão deveria ter sido externada por intermédio de reconvenção.

Diante do exposto, acolho o pedido e determino a alienação judicial dos direitos que as partes detêm sobre o imóvel, para extinção do condomínio.

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

Transitada esta em julgado, prosseguir-se-á com a alienação por intermédio de corretor credenciado.

A alienação será diligenciada pelo preço mínimo da avaliação do imóvel, R\$ 85.740,00, 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.

Vencido na causa, condeno o réu ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios do patrono da autora fixados em 10% do valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento. A execução dessas verbas, porém, fica suspensão, nos termos do artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

P.R.I.

São Carlos, 11 de julho de 2016.



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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