



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1012741-50.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Propriedade**
 Requerente: **Julio Augusto de Oliveira Netto e outros**
 Requerido: **Iliana Amalia Bianquini e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

Vistos.

Júlio Augusto de Oliveira e sua esposa **Aparecida dos Santos de Oliveira, Sônia Maria de Oliveira, Paulo Roberto Candiano, Josney José Candiano, Leila Marila Candiano de Souza** e seu marido **Fernando Celso de Souza** ajuizaram ação de extinção de condomínio contra **Iliana Amalia Bianquini, Vinícius Bianquini Viterbo Montilha, Dina Clara Segnini e Ana Maria Segnini Meliscki**.

Alegam, em síntese, que são coproprietários do imóvel residencial localizado na Rua Santa Cruz, 683, São Carlos/SP, objeto da matrícula nº 11.973, do Oficial de Registro de Imóveis desta comarca. Informam que os requeridos Iliana e Vinícius possuem 50% da nua-propriedade. As demais requeridas têm cada uma 25% de usufruto vitalício do bem. Os familiares conversaram e não se acertaram quanto à alienação do imóvel e divisão do produto da alienação. A requerida Dina lavrou escritura pública de declaração, manifestando vontade de residir no imóvel. Os demais proprietários, ora autores, não concordam com o uso exclusivo da propriedade por ela. Apontam que o imóvel vale algo em torno de R\$ 450.000,00. Pedem ao final a extinção do condomínio, dividindo-se o valor em venda judicial com todos os condôminos, respeitado o quinhão de cada qual.

Ana Maria Segnini Melinscki foi citada e apresentou manifestação requerendo a gratuidade processual e, quanto ao mérito, manifestou que renuncia ao usufruto de 25% do imóvel, não se opondo à extinção do condomínio, com os consectários legais.

Dina Clara Segnini, Iliana Amalia Bianquini e Vinícius Bianquini

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Viterbo Montilha foram citados e apresentaram contestação conjunta. Informam que a senhora Dina, hoje com oitenta e um anos e deficiente visual, sempre residiu no imóvel, ora com os pais, ora com o irmão. Dina relatou que recebeu o imóvel mediante testamento do irmão e que, posteriormente, doou-o, assim como a irmã Ana Maria, aos sobrinhos Iliana e Vinícius. Os autores, sobrinhos de Wanda, segunda esposa do irmão Alberto, receberam parte da propriedade por herança e não têm vínculo familiar algum com o imóvel. Reafirmam a intenção da senhora Dina em usufruir do bem. Pedem a intervenção do Ministério Público. Informam que houve deterioração do imóvel e que os contestantes Iliana e Vinícius realizaram benfeitorias. Pugnam pela indivisibilidade do imóvel e, como consequência, a improcedência da ação.

Os autores apresentaram réplica e impugnaram a gratuidade requerida. Os requeridos se manifestaram e juntaram documentos.

É o relatório.**Fundamento e decido.**

O pedido comporta julgamento no estado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo, diante das alegações das partes e documentos, que permitem o pronto desate do litígio.

O pedido de extinção de condomínio é procedente.

O artigo 1.320, *caput*, do Código Civil é claro ao estatuir que a qualquer tempo será lícito ao condômino exigir a divisão do condomínio: *A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão.*

Francisco Eduardo Loureiro bem apresenta os fundamentos da inserção desta regra no ordenamento jurídico: *Diziam os romanos que a comunhão é a mãe da discórdia. Não resta dúvida de que constitui fonte permanente de conflitos e tensão, daí ser considerada forma anormal de propriedade, de caráter transitório. Consequência disso é a regra do antigo aforismo romano: ninguém pode ser compelido a permanecer em condomínio contra a sua vontade. Enunciando a regra de modo inverso, a persistência do condomínio exige o assentimento unânime de todos os condôminos.* (Código Civil Comentado. Coord. Min. Cezar Peluso. 9 ed. Barueri: Manole, 2015, p. 1.248).


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Por isso, a despeito de os requeridos terem afirmado que os autores não possuem vínculo familiar e emocional com o imóvel, importa considerar, para os fins legais, que na condição de coproprietários, têm sim o direito de pleitear a extinção do condomínio, uma vez ausente consenso quanto à alienação extrajudicial do bem e divisão do produto entre os condôminos.

Avaliações unilaterais devem ser evitadas, a menos que haja consenso entre todos os interessados. Por isso, a avaliação do imóvel será feita na fase de cumprimento de sentença, por perícia, e, caso nenhum condômino tenha interesse em comprar o quinhão dos demais, porque há direito de preferência, será o bem alienado mediante leilão judicial.

Já no que se refere ao usufruto de **Ana Maria Segnini Melinski**, correspondente a 25% do imóvel, é certo que a requerida sinalizou renúncia ao direito real em questão. No termos do artigo 1.410, inciso I, do Código Civil, a renúncia é forma de extinção do usufruto. Mas, por se tratar de bem imóvel, a renúncia é solene e deve ser manifestada por instrumento público, e somente produz efeitos perante terceiros quando averbado o cancelamento junto ao Oficial de Registro de Imóveis. Então, caberá à usufrutuária lavrar escritura pública de renúncia do usufruto, junto a Tabelião de Notas de sua preferência e, posteriormente, promover a regular inscrição na matrícula do imóvel.

No tocante à requerida **Dina Clara Segnini**, cumpre inicialmente observar que o fato de haver residido no imóvel por longos anos com os pais e depois com o irmão, ou mesmo sua condição debilitada de saúde, somada à circunstância de ser usufrutuária de 25% do bem, não constituem fundamentos suficientes para afastar o pleito de extinção de condomínio.

No entanto, mesmo com a extinção do condomínio, é preciso ficar bem claro que isso não implicará a extinção do usufruto vitalício da senhora Dina. Mas, como se trata de usufruto sobre parte do bem, a usufrutuária, caso queira usar e gozar da integralidade deste bem, deverá remunerar o(s) proprietário(s), sob pena de enriquecimento sem causa, pagando-lhes o correspondente a 75% do valor de mercado do aluguel.

Observa-se que nesta ação não há pedido deduzido na inicial ou reconvenção de aluguel, seja contra a usufrutuária, seja contra os condôminos. Então, qualquer questão envolvendo esse assunto, assim como eventual compensação com as


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

benfeitorias que os requeridos coproprietários afirmam terem feito no imóvel, devem ser solucionadas em ação própria.

No tocante à gratuidade, diante das declarações de hipossuficiência e documentos juntados, concedo os benefícios às demandadas **Ana Maria Segnini Melinski** e **Dina Clara Segnini**, assim como aos demais requeridos, **Ilana Amalia Bianchini** e **Vinicius Bianchini Viterbo Montilha**, pois demonstraram não possuir rendimento elevado, que permita o custeio das despesas processuais em prejuízo do próprio sustento ou da família.

Por fim, não é caso de acolhimento do pedido de intervenção do Ministério Público, porquanto embora a requerida Dina seja idosa e deficiente visual, como alegado em contestação, não se está a discutir nenhum direito próprio da condição de idoso ou de portador de necessidades especiais, a justificar a manifestação do *parquet*. Em outras palavras, o desfecho da ação seria o mesmo caso a requerida não fosse idosa ou demandasse algum cuidado especial.

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido, para declarar a extinção do condomínio do imóvel situado na Rua Santa Cruz, 683, São Carlos/SP, objeto da matrícula nº 11.973, do Oficial de Registro de Imóveis desta comarca e, por conseguinte, determino a venda do bem em leilão judicial, mediante avaliação por perícia, na fase de cumprimento de sentença. Assegurar-se-á aos condôminos, no curso do leilão a ser realizado, o direito de preferência a que fazem jus. A alienação do bem não implicará extinção do usufruto parcial da requerida Dina Clara Segnini, correspondente a 25% do bem, que deverá constar no edital, nos termos da fundamentação.**

Condeno os requeridos que resistiram à pretensão ao pagamento das custas processuais respectivas e honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa, quantia que está em consonância com o artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, ressalvado a gratuidade ora concedida, nos termos do artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

Proceda o Cartório às anotações necessárias.

Publique-se e intime-se.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

São Carlos, 26 de junho de 2017.

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