


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. Sorbone, 375, . - Centreville
CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br
SENTENÇA

Processo nº: **0009735-28.2011.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Condomínio**
 Requerente: **Raulson Rodrigues Lopes e outros**
 Requerido: **Alfredo Gonçalves Junior e outro**

RAULSON RODRIGUES LOPES e VALDEMAR RODRIGUES LOPES, casado com **EFIGÊNIA CAMPOLINA LOPES**, ajuizaram ação contra **ALREDO GONÇALVES JÚNIOR e FERMINA CUSTÓDIO GONÇALVES**, pedindo a extinção de condomínio relativamente ao imóvel situado na Rua 7 de Setembro nº 1.655, centro, nesta cidade, matriculado no Registro de Imóveis sob nº 85.023, pois indivisível, bem como a condenação destes ao pagamento de aluguel, pois beneficiam-se com exclusividade da posse direta.

Citado, Alfredo Gonçalves Júnior informou o falecimento de sua mulher, Fermina, e contestou o pedido, negando ter havido tentativa de solução amigável e afirmando que não ocupa o prédio por inteiro.

Foram citados os filhos de Fermina, que então compareceram nos autos: **ANA MARIA OTILINA GONÇALVES, AURÉLIO ANDERSON GONÇALVES, CLAYTON ROBERTO GONÇALVES JÚNIOR, ROSELI APARECIDA GONÇALVES, DEYSE DE LOURDES GONÇALVES e ROSANA AIDAR GONÇALVES BAPTISTA**, alegando que o pai sempre residiu na parte dos fundos do imóvel e que o aluguel pretendido é excessivo.

Manifestaram-se os requerentes.

A tentativa de conciliação foi infrutífera.

Realizou-se exame pericial.

Faleceu Alfredo Gonçalves Júnior, habilitando-se na causa os sucessores legais.

O processo esteve suspenso, na expectativa de alienação amigável do imóvel, o que não se concretizou.

É o relatório.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

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

Fundamento e decido.

O imóvel é indivisível, aspecto não controvertido, de modo que a alienação e partilha do preço é a forma mais adequada de fazer cessar a comunhão.

Não importa discutir a existência de tratativas anteriores à propositura da ação, em busca de solução amigável, pois eram dispensáveis. Ademais, as tratativas feitas por este próprio juízo foram infrutíferas.

Também não se discute a respeito da administração do condomínio.

Alfredo Gonçalves Júnior e Fermina Custódio Gonçalves eram condôminos por metade ideal. Faleceram e foram sucedidos na causa pelos filhos, herdeiros universais.

O imóvel foi examinado por perito nomeado por este juízo, que estimou o valor de venda e o justo aluguel, valores não impugnados.

Alfredo alegou que a parte da frente do imóvel jamais foi habitada ou locada, desde o falecimento do pai, haja vista as condições do prédio. Afirmou que utilizava apenas a prte dos fundos (fls. 21). Essa alegação não foi refutada pelos requerentes (v. fls. 82), tomando-se então por verdadeira. Além disso, o perito judicial constatou que a edificação principal não apresenta condições de habitabilidade (fls. 118, último parágrafo), o que prestigia a alegação de ocupação apenas da porção dos fundos. Bem por isso, a estimativa de aluguel diz respeito apenas à área de garagem e à área dos fundos, antes ocupada por Alfredo Gonçalves Júnior (fls. 126). Assevere-se, para ficar claro, que a renda pretendida pelos requerentes diz respeito, então, apenas à parte efetivamente ocupada e que a estimativa do perito judicial foi exclusiva para ela, sem incluir a porção da frente (fls. 126).

Nada nos autos, em termos probatórios ou indiciários, infirma a conclusão pericial.

A renda mensal é devida desde a época da citação inicial, quando constituído em mora o requerido, até a época de seu falecimento, quando cessou a ocupação.

Diante do exposto, **acolho o pedido inicial** 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 do Código de Processo Civil, mediante comissão de 5% do preço obtido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

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

A alienação será diligenciada pelo preço mínimo da avaliação do imóvel, R\$ 433.531,00, com atualização monetária.

Ressalvo aos comunheiros o direito de preferência, que poderá ser invocado por ocasião da hasta pública.

Do preço apurado, caberá a cada qual dos condôminos a respectiva quota ideal.

Outrossim, condeno ALFREDO GONÇALVES JÚNIOR (ESPÓLIO) ao pagar para os requerentes renda mensal pela ocupação exclusiva da parte dos fundos e garagem do imóvel, desde a época da citação inicial até a data do falecimento, ora arbitrada em R\$ 262,69, incidindo correção monetária e juros moratórios sobre cada mensalidade.

Responderá o requerido pelas custas processuais e pelos honorários advocatícios do patrono dos requerentes, fixados por equidade em R\$ 2.000,00, ressalvado a suspensão da execução, consoante dispõe o artigo 12 da Lei nº 1.060/50.

São Carlos, 10 de fevereiro de 2014.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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