



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

SENTENÇA

Processo nº: **1002651-17.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Propriedade**
 Requerente: **RITA DE JESUS PASTRO MARIANO e outros**
 Requerido: **GERALDO APARECIDO PASTRO e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

RITA DE JESUS PASTRO MARIANO, PAULA FERNANDA DA COSTA, PAULO ROBERTO DA COSTA, ANTONIO DONIZETE PASTRO, JOSE BENEDITO PASTRO E LUIZ AGNALDO DOMINGOS MARIANO, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Alienação Judicial de Bens em face de GERALDO APARECIDO PASTRO e RAFAEL DA COSTA, também qualificado, alegando serem condôminos do imóvel objeto da matrícula nº 6278, do Cartório de Registro de imóveis de São Carlos, sendo o requerido *Geraldo* proprietário de 20% dos direitos sobre imóvel e *Rafael*, sobre 6,666% do imóvel, e os autores dos demais 73,34% e porque o imóvel é indivisível pretendem a extinção do condomínio com a venda judicial do imóvel.

Citados, os requeridos não apresentaram resposta, pleiteando os autores pela procedência do pedido.

É o relatório.

DECIDO.

O feito comporta julgamento antecipado, na forma do art. 355, II, do Código de Processo Civil, em razão da revelia.

Citados, os requeridos deixaram de oferecer contestação. Logo, como o feito tem como objeto a discussão de direitos disponíveis, de rigor o reconhecimento do efeito material da revelia, presumindo-se como verdadeiros os fatos articulados na petição inicial, incidindo a regra do art. 344, do Código de Processo Civil.

Não bastasse isso, constitui direito do coproprietário a extinção do condomínio, com a venda do bem em hasta pública, por ser indivisível, assegurado o direito de preferência de quem já é dono.

Logo, de rigor a procedência da ação, para que o bem seja vendido em hasta pública, por valor não inferior à avaliação a ser realizada nos autos, observando-se que os requeridos tem preferência em relação a eventuais lances de terceiros, em igualdade de condições, devendo ser observado, quando da realização da venda e partilha do valor obtido, a apuração de dívidas referentes ao imóvel eventualmente existentes, procedendo-se à compensação ou abatimento.

Caso não haja interessados, os requeridos poderão exercer direito de aquisição da fração ideal dos demais coproprietários, para extinção do condomínio, pelo valor da avaliação.

Antes, é preciso tentar vender o bem em hasta pública, para tentativa de alcançar lance superior.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

Transitada em julgado a presente decisão, cumprirá tomar-se as providências de avaliação e designação de hasta pública. Em relação aos aluguéis, cumprirá reconhecer que *“sendo o uso comum direito de todos, nenhum condômino pode fazer um uso que atenta contra o direito igual do seu consorte, se o faz deve responder pelo dano que lhe causou agindo contra o direito, o seu ato ilegal faz gerar a obrigação de ressarcir os prejuízos”* (cf. J. M. CARVALHO SANTOS, Código Civil Brasileiro Interpretado, vol. VIII/307 e 308 1).

O aluguel, assim, é devido na proporção do quinhão da propriedade dos réus, o que deverá ser apurado na mesma avaliação que aproveita ao pedido de estipulação de preço para venda em hasta pública.

Cumpre ainda destacar, o termo inicial da obrigação do réu pagar aluguel aos autores *“é o da citação da condômina que usufrui da coisa com exclusividade, uma vez que o período anterior ao reclamo tem natureza equiparada ao 'comodato’”* (cf. Apelação Cível nº 145.479-4/8-00, da Comarca de São Paulo, em Décima Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, v.u., RUY CAMILO, Relator)

Os réus sucumbem e deverão, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Isto posto JULGO PROCEDENTE a presente ação, em consequência do que DETERMINO a extinção do condomínio do imóvel comum das partes, objeto da matrícula nº 6278, do Cartório de Registro de imóveis de São Carlos, mediante venda judicial em praça pública eletrônica, autorizada a venda a particulares, respeitado o valor de avaliação a ser realizada, ressalvado o direito de preferência aos requeridos, devendo ser observado, quando da realização da venda e partilha do valor obtido, a apuração de dívidas referentes ao imóvel eventualmente existentes, procedendo-se à compensação ou abatimento, bem como CONDENO os réus GERALDO APARECIDO PASTRO e RAFAEL DA COSTA a pagarem aluguel mensal em favor dos autores MRITA DE JESUS PASTRO MARIANO, PAULA FERNANDA DA COSTA, PAULO ROBERTO DA COSTA, ANTONIO DONIZETE PASTRO, JOSE BENEDITO PASTRO E LUIZ AGNALDO DOMINGOS MARIANO, no valor que venha a ser apurado em liquidação, aproveitando-se a avaliação para a venda em hasta pública, na proporção do quinhão condominial dos autores e com termo inicial na data da citação, e CONDENO os réus ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

Publique-se Intimem-se.

São Carlos, 05 de outubro de 2017.

Vilson Palaro Júnior

Juiz de direito.

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