


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1011277-54.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Daniel Felipe Scherer Borborema

Maria de Lourdes da Silva propõe ação de extinção de condomínio cumulada com cobrança de alugueis em face de Luziano Luiz, alegando que, conforme o Termo de Sessão de Conciliação Frutífera/TSCF, celebrado nos autos da Reclamação nº 0007/2017 do CEJUSC, em 14/02/2017 e homologado pelo juiz em 17/02/2017, foi feito acordo com o requerido para a partilha do imóvel de Matrícula nº 109.416. Que ficou avençado que o requerido permaneceria no imóvel e que efetuaria o pagamento de aluguel mensal no valor de R\$175,00, mas que tal obrigação não vem sendo cumprida. Requer tutela provisória com base na evidência a fim de que o requerido desocupe o imóvel em 30 dias, a condenação ao pagamento dos alugueis no valor de R\$1.414,44, conforme memória de cálculo, a extinção do condomínio, a produção de prova pericial e a alienação compulsória do referido imóvel, na modalidade particular ou por meio de hasta pública. Juntou documentos às fls. 17/32.

Decisão de fls. 33, em que se deferiu a AJG e foram indeferidos os pedidos de: tutela de evidência, devido à falta de adequação a qualquer das hipóteses do art. 311 do CPC, e, de cobrança de alugueis, tendo em vista que, no que tange à obrigação de pagar o aluguel, o acordo homologado corresponde a título executivo judicial que demanda via própria.

O requerido foi devidamente citado (fls. 41) e apresentou contestação (fls. 42/44) em que afirma que conviveu por 13 anos com a requerente, período durante o qual, adquiriram um terreno e construíram uma casa onde residiram até a dissolução da união estável firmada perante o CEJUSC. Aduz que, conforme ficou acordado, permaneceu residindo no imóvel uma vez que não

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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

possui outro, enquanto a ex-convivente concordou em residir no outro imóvel do qual é proprietária. Que, ao contrário do alegado na inicial, sempre efetuou devidamente os pagamentos de forma pessoal, na casa da requerente. Por fim, concorda com a venda do imóvel por valor real de mercado e com a partilha do bem em igual proporção entre os litigantes, requerendo a permanência no imóvel até a venda. Juntou documentos às fls. 50/59.

A requerente não ofereceu réplica.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do NCPC, pois a prova documental é suficiente para a solução da controvérsia, e as demais formas de prova não seriam pertinentes ao caso.

Conforme o documento de fls. 28, o imóvel objeto desta ação encontra-se registrado apenas no nome da requerente, porém, as partes reconheceram no Termo de Conciliação de fls. 24/26, celebrado entre elas perante o CEJUSC e homologado judicialmente (fls. 27), que se trata de bem adquirido em comunhão.

Pretende a requerente a extinção do condomínio com a alienação do imóvel.

A pretensão não encontra resistência por parte do requerido, o qual pleiteia apenas a permanência no imóvel até a sua venda – situação esta que, efetivamente, corresponde ao que foi acordado no Termo de Conciliação (fls.24) e, que, portanto, deve ser observada.

De todo modo, a extinção de condomínio é direito potestativo do condômino, que pode exercê-lo a qualquer tempo e independentemente da vontade dos demais coproprietários. Ainda, quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, poderá a propriedade ser vendida, sendo repartido o apurado (CC, art. 1.322, caput).

Assim, o produto da alienação do imóvel em tela será dividido em igualdade de

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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

partes entre requerente e requerido.

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE em parte a presente ação para extinguir o condomínio, determinando a alienação do imóvel objeto da Matrícula nº 109.416, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos, seguindo-se conforme o disposto no artigo 730 do Código de Processo Civil.

A avaliação deverá ser realizada por perito, a ser nomeado após o trânsito em julgado.

Sem sucumbência, considerando que se trata de procedimento de jurisdição voluntária e não houve resistência. Cada parte arcará, portanto, com os honorários de seus patronos, rateadas custas e despesas processuais, inclusive honorários do perito a ser nomeado para avaliação do imóvel, na proporção de seus quinhões, observada a AJG das partes.

Transitada esta em julgado, proceder-se-á à alienação do bem por iniciativa particular ou por hasta pública.

P.I.

São Carlos, 09 de janeiro de 2018.

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