

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

Processo Digital nº: **4001838-07.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Alienação Judicial**
 Requerente: **JUSSARA LUCIDE GAGLIARDI**
 Requerido: **EVERTON LUIZ VIGATO**

Vistos.

Jussara Lucide Gagliardi ajuizou ação de extinção de condomínio com pedido de arbitramento de aluguéis contra **Everton Luiz Vigato** alegando, em síntese, que por sentença transitada em julgado proferida nos autos da ação de reconhecimento e dissolução de sociedade de fato que tramitou perante a 2ª Vara Cível desta comarca, tornou-se condômina na proporção de 20,3946% do único imóvel amealhado no curso da união, localizado na Rua Francisco Stela, nº 635, vila São José, São Carlos/SP. Aduziu que desde o fim da união e homologação da partilha vem buscando extinguir o condomínio existente, o que é negado pelo requerido. Por isso, postula a procedência do pedido para declaração de extinção do condomínio e venda judicial do bem. Cumulativamente, pugna pelo pagamento do valor correspondente aos aluguéis mensais, arbitrados de acordo com a meação que ela tem direito. Juntou documentos.

O requerido foi citado e apresentou contestação. Alegou que a sentença proferida nos autos da ação de reconhecimento e dissolução de união estável foi expressa em garantir à parte autora o equivalente ao valor de R\$ 11.500,00. Por isso, ela possui apenas 8,5% do valor do imóvel e não a porcentagem por ela mencionada na inicial. Em consequência, o requerido se insurgiu contra o valor atribuído a título de aluguel pela autora, uma vez que este deve corresponder à fração a ela pertencente, observado o valor da avaliação. Juntou documentos.

A autora apresentou réplica e o feito foi saneado, determinando-se a produção de prova pericial consistente na avaliação do imóvel objeto da lide. O laudo foi juntado aos autos e as partes concordaram com as conclusões apresentadas pelo perito nomeado pelo Juízo.



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

É o relatório.

Fundamento e decido.

O pedido é procedente.

O art. 1.320, *caput*, do Código Civil é claro ao estatuir que a qualquer tempo será lícito ao condômino exigir a divisão do condomínio, *verbis: 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).

Portanto, de rigor o acolhimento da pretensão da autora observando-se que ela terá direito a 20,3946% do valor da venda, bem como dos correspondentes aos aluguéis, cujo valor foi atribuído na perícia. Na avaliação realizada pelo perito oficial o imóvel foi avaliado em R\$ 152.131,66 e os aluguéis mensais em R\$ 862,00.

Esclareça-se que a participação da autora em relação ao imóvel foi devidamente fixada nos autos da ação de reconhecimento e dissolução de união estável na ordem de R\$ 20,3946%, conforme se vê do documento de fl. 28, de forma que descabe qualquer alteração, em respeito à coisa julgada, reflexo da garantia constitucional da segurança jurídica (art. 5º, inciso XXXVI, da Constituição).

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido:**

a) para declarar a extinção do condomínio do imóvel descrito na inicial (localizado na Rua Francisco Stela, 635, Vila São José, São Carlos/SP) e, por conseguinte, determinar a venda do bem em leilão judicial, tomando-se por parâmetro o valor do imóvel apontado no laudo pericial, com atualização monetária pelos índices da Tabela Prática do egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São



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

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

Paulo a contar da data do laudo. Assegurar-se-á aos condôminos, no curso do leilão a ser realizado, o direito de preferência a que fazem jus, por ser este o momento oportuno para tanto, na fase de execução (JTJ 129/272);

b) condenar o requerido ao pagamento de aluguéis mensais em favor da parte autora, desde a citação, tendo por parâmetro o valor indicado no laudo pericial e observada a porcentagem que ela detém em relação ao imóvel (20,3946%), até quando persistir a ocupação. Sobre os valores dos aluguéis deverão ser acrescidos correção monetária pelos índices da Tabela Prática do egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, a partir da data em que devido cada pagamento, e juros moratórios de 1% ao mês, a contar da citação.

Condeno o requerido 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.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 18 de janeiro de 2017.

Daniel Luiz Maia Santos

Juiz de Direito

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