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 - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0001592-16.2012.8.26.0566**

Classe - Assunto **Procedimento Ordinário - Condomínio**Requerente: **Roseli Aparecida dos Santos Rojic e outro**

Requerido: Dalva Moura da Silva

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Alex Ricardo dos Santos Tavares

Vistos.

Os autores Roseli Aparecida dos Santos Rojic e Antonio José Rojic, propuseram a presente ação contra a ré Dalva Moura da Silva, pedindo a extinção de condomínio e arbitramento de aluguel do imóvel localizado na rua Americo Jacomino Canhoto, 560 – bairro Jd. Santa Paula, nesta cidade de São Carlos, do qual as partes são comunheiras, sendo o bem indivisível e não pretendendo mais permanecerem nessa qualidade.

Em contestação de folhas 28/32, os réus não se opuseram à extinção do condomínio. Insurgem-se, entretanto, quanto à alienação do bem em questão por hasta pública e quanto ao arbitramento dos aluguéis.

Réplica às fls.

Laudos de Avaliação juntados às fls. 58/65.

Decido.

A matéria é estritamente de direito, sendo que a questão deve ser resolvida com base nos documentos colacionados aos autos.

As partes são proprietárias, em condomínio, de 28,506% da parte ideal do imóvel em questão (**confira certidão do C.R.I. às fls. 07/08**) decorrente de adjudicação oriunda de processo nº 799/2002 que tramitou perante esta 4ª Vara Cível. Pedem reparação material através

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 - CEP 13560-760

do arbitramento de aluguel. Requerem a venda do imóvel para conseguirem recuperar parte do prejuízo suportado desde 2002.

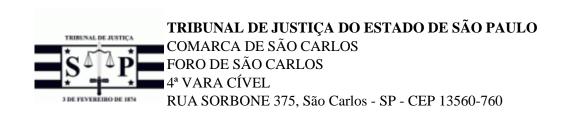
Os artigos 1.322 e seguintes do Código Civil Brasileiro autorizam qualquer condômino - independentemente da proporção de sua quota parte – a requerer a extinção do condomínio, com a consequente alienação judicial do bem quando, por circunstâncias de fato ou por falta de consenso entre os consortes, não for possível o uso e gozo em conjunto do imóvel indivisível, sendo que tal pretensão pode ser exercida a qualquer tempo, a fim de que seja repartido o produto da venda, na proporção de cada condômino, resguardando-se, entretanto, o direito de preferência contido no artigo 1.118 do Código de Processo Civil.

Desse modo, ante o que disciplina o Código Civil, de rigor a procedência do pedido de extinção do condomínio. Quanto à alienação do imóvel, é consequência que se impõe, inclusive por hasta pública.

Quanto ao arbitramento dos aluguéis, é procedente o pedido, porque a ré reside no imóvel. Nesse particular, a ré alega que a inadimplência da locatária foi sanada, e que os requerentes nunca concorreram com quaisquer despesas de conservação e melhoria do imóvel, bem como obrigações tributárias. Porém, tais afirmações vieram desacompanhadas de documentos, conforme exigência do artigo 396 do CPC. Outrossim, mesmo que assim o fosse, não haveria compensação com os alugueres a serem pagos.

Fixo o valor de n\$ 1.650,00 mensais, cujo cálculo será feito na proporção do quinhão de cada um, e cobrado com juros e correção monetária a partir da citação.

Diante do exposto, acolho o pedido, resolvendo o mérito, nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de decretar a extinção do condomínio e determinar que o imóvel seja levado à hasta pública e, vendido, seja dividido o valor que cabe aos requerentes



na proporção de seu quinhão. Quanto aos aluguéis, ficam arbitrado no importe de R\$ 1.600,00 mensais, acrescidos dos respectivos valores referentes às despesas com I.P.T.U., luz e água, a partir da citação, com juros e correção monetária, também, a contar da citação. O aluguel deverá ser reajustado anualmente pelo índice IGP-M. Condeno a ré no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em R\$ 1.000,00, ante a ausência de complexidade, com atualização monetária e juros de mora devidos a partir da publicação desta. P.R.I.C.São Carlos, 11 de março de 2015.

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