

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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.jus.br

**SENTENÇA**

Processo nº: **0026446-74.2012.8.26.0566**  
Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Alienação Judicial**

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

Caroline Picin Oioli, Cleide Cristina Gealorenço, Fernando Picin Oioli e Renato Picin Oioli Junior propõem ação de extinção de condomínio e arbitramento de aluguel contra Angelo Augusto Picin Oioli, Regina Célia Peccin Oioli Pandolfelli, Reynaldo Peccin Oioli e Roberto Piccin Oioli aduzindo que são condôminos de dois imóveis e que os requeridos Ângelo, Reynaldo e Regina utilizam do bem com exclusividade, pagando aluguel apenas em favor do co-requerente Fernando. Afirmam ainda que o co-requerido Roberto não usufrui dos imóveis. Que os requerentes Renato, Caroline e Cleide tem direito ao valor mensal de R\$ 777,77, a título de aluguel. Requereram o arbitramento do aluguel em favor de Renato, Caroline e Cleide e a avaliação do bem para futura alienação e divisão dos valores na proporção de 1/18 para Renato, Caroline e Cleide e 1/6, para Fernando. Juntaram documentos (fls.16/40).

Reynaldo e Ângelo contestaram, o primeiro a fls. 51/ 55 e o segundo, a fls. 64/68, concordaram com a extinção do condomínio, mas discordaram dos valores indicados pelos autores.

Roberto, a fls. 74/ 76, também concordou com a extinção do condomínio. Discordou do arbitramento de aluguel por não usufruir do bem, não havendo assim seu dever em pagar aluguel.

Regina não contestou a ação.

A audiência de conciliação (fls. 82) foi infrutífera. Entretanto, os autores

**0026446-74.2012.8.26.0566 - lauda 1**


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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL2

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.jus.br

concordaram que o aluguel fosse pago no valor de R\$ 1.800,00.

A fls. 83 o Juízo determinou a produção de provas tendo as partes protestado pela produção de prova pericial.

Depósitos judiciais foram juntados aos autos.

Penhora no rosto dos autos a fls. 104/105.

A fls. 118/119 os autores concordaram com a utilização dos valores depositados fossem utilizados para pagamento dos honorários periciais e para o pagamento do débito que originou a penhora.

Laudo pericial foi juntado a fls. 147/202, tendo as partes sobre eles se manifestado. Os réus Reynaldo e Ângelo impugnaram o laudo.

O Perito apresentou seus esclarecimentos a fls. 232/234.

Em audiência de conciliação a fls. 257/258, os autos foram suspensos para a alienação por iniciativa particular tendo sido fixado o valor de R\$. 3.200.000,00 para a venda do imóvel e do fundo de comércio. Houve a deliberação quanto aos valores depositados judicialmente.

A fls. 291/292 os autores informaram que o imóvel não foi vendido e requereram a continuidade do feito.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do NCPC, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas, valendo lembrar que, "presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder" (STJ, REsp 2.832-RJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 04/12/91).

A controvérsia não se estabeleceu no tocante à extinção do condomínio, providência se que faz de rigor, pois cuida-se de imóvel indivisível.


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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL3

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.jus.br

Quanto ao pedido de arbitramento de aluguéis, incontroverso que os Ângelo, Reynaldo e Regina utilizam o imóvel e não pagam aluguel aos condôminos.

A ocupação exclusiva do bem por um dos condôminos resulta na obrigatoriedade de indenização aos demais condôminos. A indenização pela posse exclusiva do imóvel deve ser arbitrada e dividida conforme o quinhão de cada herdeiro. O aluguel está fundamentado na proscrição ao enriquecimento sem causa, na responsabilidade civil e no disposto nos arts. 1.315, 1.319 e 1.326 do Código Civil.

O perito avaliou o imóvel em R\$ 1.732.085,26 para venda (em 17/11/2014), e em R\$ 10.746,46/mês, para locação (em 17/11/2014).

O valor fixado para venda por iniciativa particular quando da audiência não poderá aqui servir de parâmetro porque naquele está inserido o valor do fundo de comércio, segundo o que constou da audiência (fls. 258), não fazendo este parte do pedido.

Tomar-se-ão como parâmetro os valores encontrado pelo Sr. Perito.

O valor do aluguel a ser pago aos autores Renato, Caroline e Cleide, corresponde a 1/18 do calculado pelo perito, ou seja, R\$ 597,02 e em favor de Fernando, o correspondente a 1/6, ou seja, R\$ 1.791,07.

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente a ação para:

(a) condenar os réus Ângelo, Reynaldo e Regina, a pagarem a Renato, Caroline e Cleide aluguel mensal de R\$ 597,02, e a Fernando aluguel mensal de R\$ 1.791,07, cada réu obrigado a partir da respectiva citação, fixado o vencimento em todo dia 15, com reajuste anual pelo IGP-M, ocorrendo o primeiro reajuste em junho/2017 (um ano depois da presente decisão), o segundo em junho/2018, e assim subsequentemente, até a desocupação de cada um, com correção monetária pela tabela do TJSP e juros de 1% ao mês, ambos desde cada vencimento. Os valores depositados judicialmente devem ser descontados;

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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.jus.br

(b) determinar a alienação judicial do imóvel descrito na inicial. A alienação, nos termos dos arts. 725, IV, 730, e 880 do CPC-15, poderá ser feita por iniciativa particular dos condôminos, de modo que, após o trânsito em julgado, iniciar-se-á, independentemente de nova intimação, o prazo de 30 dias para que cada uma das partes diga se possui interesse na venda independentemente de leilão. No silêncio de qualquer delas, haverá a venda em leilão em conformidade com as regras do art. 881/903 do CPC-15.

Condeno os réus nas custas honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor acumulado da condenação dos aluguéis até a sentença.

P.R.I.

São Carlos, 23 de maio de 2016.

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