



**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



**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**

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**