

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****2ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1004743-65.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Alienação Judicial**
 Requerente: **Silvana Isabel Galvão**
 Requerido: **Lauriberto Marcos Pedrino**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

SILVANA ISABEL GALVÃO ajuizou o presente pedido de alienação judicial do imóvel situado a Rua Coronel Marcolino Lopes Barreto, nº 724, Vila Santo Antônio, São Carlos – SP, em face de **LAURIBERTO MARCOS PEDRINO**, visando a extinção do condomínio. Alega que o referido imóvel foi colocado à venda em imobiliárias desta cidade, todavia concordaram as partes que até que a venda não se concretizasse, o requerido o ocuparia com exclusividade, por não terem mais meios de coabitação. Ocorre que desde o ajuizamento do divórcio em 2010, o requerido continuou ocupando o imóvel, se beneficiando da moradia e deixando de pagar as contas de consumo, bem como dificultou a venda retirando as placas das imobiliárias e não autorizando a visita de interessados. Outrossim, em abril de 2012, a requerente foi informada de que a concessionária dos serviços públicos de energia elétrica (CPFL) havia detectado irregularidades no consumo de energia elétrica do imóvel, resultando em uma multa de R\$ 3.273,75, a qual foi paga por ela, bem como a manutenção necessária do imóvel. Requereu que o imóvel seja levado a Hasta Pública, pelo valor apurado e, após os descontos necessários, o saldo dividido entre as partes.

Encartados à inicial vieram os documentos de fls. 04/89.

A autora recolherá as custas processuais ao final do processo, quando da alienação judicial do imóvel (fl.95).

O requerido, devidamente citado (fl. 101), contestou o pedido às fls. 102/106, alegando que a requerente infringiu o dever de lealdade e boa-fé, omitindo o valor pago mensalmente no montante de R\$ 600,00, à título de aluguel, estipulado no contrato de locação celebrado pelo prazo de 30 meses a contar de 01 de março de 2014. Do mesmo modo, contrapôs que é inverídica a alegação de irregularidades no consumo de energia elétrica do imóvel, bem como que as despesas com ele estão em dia e que não houve a retirada de placas das imobiliárias. Outrossim, aduziu que deliberaram por mútuo consenso que o imóvel ficaria indiviso até agosto de 2016. Requereu a improcedência da ação.

Réplica às fls. 119/120.

Houve Audiência de Conciliação, restando infrutífera. As partes, em comum acordo, requereram a perícia do imóvel (fl. 144).

Laudo pericial às fls. 180/210. Manifestação da autora à fl. 215.

As partes quedaram-se inertes sobre a possibilidade de acordo (fl. 223).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

É o relatório.

Fundamento e decidido.

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"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, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91).

Inicialmente, indefiro os benefícios da assistência jurídica gratuita para o réu. A parte requerida, embora devidamente intimada do despacho de fl. 127, ficou inerte e não apresentou nenhum dos documentos comprobatórios da hipossuficiência alegada. Desta forma não há que falar em gratuidade.

Trata-se de ação de alienação judicial, com a simples finalidade de extinguir o condomínio, não mais desejado pela autora.

É incontroverso que os autores adquiriram, na constância do matrimônio, direitos sobre o imóvel descrito na inicial, conforme documentos de fls. 06/09 e fl. 11. Extinto o matrimônio, a cada uma das partes cabe metade de tais direitos, observando-se ainda o regime adotado, tal seja a comunhão universal de bens.

Desta forma, evidente a existência do condomínio mencionado pela autora.

Convém salientar que o requerido não contesta tal fato, se atendo a alegar que as razões pelas quais a requerente deseja a extinção do condomínio não condizem com a realidade. Essas razões entretanto, não são objeto da lide, que visa exclusivamente a extinção do condomínio.

Fato é, que é direito da requerente a pretendida extinção, conforme preceitua o art. 1320, "caput", do Código Civil. *In verbis*: "A todo o tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão".

Nesse sentido:

AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO DE BEM IMÓVEL CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUERES. Decisão que determinou a alienação do bem em hasta pública. Insurgência da requerida. Parcial acolhimento. Tratando-se de bem indivisível, cabe pleito de partilha a qualquer tempo, nos termos dos art. 1.320 e 1.322 do Código Civil. Irrelevância do fato de a requerida residir no bem com a filha do ex-casal. O autor não pode ter limitado seu direito de propriedade. É direito do condômino requerer a divisão de coisa comum, com a consequente alienação judicial do bem, quando não for possível o uso e gozo em conjunto do imóvel indivisível, resguardando-se o direito de preferência. Precedentes. Pleito de percepção de alugueres. Descabimento. Sucumbência recíproca. Recurso parcialmente



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

provido.(grifo meu) (TJSP. APL 00045182420118260430 SP
0004518-24.2011.8.26.0430. 7ª Câmara de Direito Privado. Relator Mary Grün.
Julgado e publicado em 06/10/2015.)

Nos termos do art. 1322: "Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudica-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, a de quinhão maior".

A venda da coisa comum é, portanto, medida que se impõe, após a devida avaliação do imóvel. O valor obtido, após a quitação dos tributos, taxas e tarifas eventualmente pendentes sobre o imóvel, deve ser repartido entre as partes na medida de cada quinhão.

Já há perícia nos autos às fls. 180/210, tendo inclusive a autora demonstrado concordância com o laudo e o réu se mantido inerte. Dessa forma, fica homologado o laudo apresentado.

Assim, é certo que o imóvel descrito na exordial não admite divisão cômoda. Por essa razão, nos termos do art. 730, do CPC o pedido de extinção de condomínio deve ser julgado procedente, devendo o bem ser levado a hasta pública para alienação e posterior divisão entre as partes. Fica, entretanto, desde já, reservado o direito de preferência das partes quanto à venda do bem.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC, para determinar a extinção de condomínio do imóvel objeto desta ação, descrito às fls. 06/09. Determino a alienação judicial em hasta pública, na forma do disposto no artigo 730, do CPC, oportunidade em que as partes poderão exercer seu direito de preferência. O preço e as despesas existentes serão partilhados na proporção do domínio de cada condômino (50%), considerando-se o valor apurado na avaliação de fls. 180/210. A alienação se dará pelo maior lance, ainda que inferior ao avaliado.

Vencido, o réu arcará com as custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios, que fixo em 10 % do valor dado à causa.

Oportunamente, ao arquivo.

P.I.C

São Carlos, 06 de dezembro de 2016.

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