

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº:	1010438-63.2016.8.26.0566
Classe - Assunto	Alienação Judicial de Bens - Propriedade
Requerente:	Eliana Nélia dos Santos e outro
Requerido:	Ivone dos Santos e outros

ELIANA NÉLIA DOS SANTOS E OUTRO ajuizaram ação contra **IVONE DOS SANTOS E OUTROS**, pedindo a extinção do condomínio inerente ao imóvel situado na Rua Joaquim da Rocha Medeiros, Vila Carmem, nesta cidade, haja vista a impossibilidade de divisão cômoda do bem. Pleitearam, ainda, a condenação dos réus ao pagamento de indenização pelas acessões e benfeitorias por eles erigidas no imóvel.

Citados, o réus apresentaram defesa, impugnando os documentos juntados com a petição inicial e aduzindo que a construção existente no local não foi realizada pela autora, que não houve nenhuma melhoria no imóvel e que sempre concordaram com a alienação do bem.

Houve réplica.

A tentativa conciliatória restou infrutífera.

Realizou-se diligência pericial, manifestando-se as partes.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O imóvel pertence a autora e aos réus, em comunhão, e não foi possível a extinção desse vínculo amigavelmente, não havendo outra solução, que não a alienação judicial. De todo modo, ambas as partes concordaram com a alienação do imóvel para desfazimento do condomínio.

O perito judicial utilizou técnica adequada e estimou o justo valor de mercado do imóvel: R\$ 281.660,00. Considerou todas as características do prédio, desnecessário lembrar que se trata de profissional de larga experiência e inegável conhecimento técnico, tanto que atua nesta Comarca há mais de vinte anos.

P O D E R J U D I C I Á R I O


 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

A alegação dos contestantes, de que o valor de mercado é inferior àquele estimado (fl. 181), carece de amparo probatório e, ademais, vem em prejuízo dos próprios interessados, razão pela qual se afasta a impugnação por eles apresentada.

Com relação ao pedido indenizatório, o conjunto probatório carreado aos autos demonstrou que os autores foram responsáveis pela reforma e ampliação de uma das construções existentes no terreno, exatamente aquela com frente para a Rua Luiz Gama, de nº 1288 (apontada no laudo pericial como "Casa 2").

Nesse sentido, esclareceu o perito judicial: *"De acordo com a planta juntada aos autos pelos requeridos, a edificação residencial com frente para a Rua Luiz Gama já existia, sendo compatível com as fotos de fls. 79/80, em especial com as fotos do meio e à esquerda de fl. 79 e as de fl.80, exceto a do topo à direita e inferior esquerda. No local, entretanto, constatou-se que tal edificação foi reformada e ampliada, sendo que o aspecto dos acabamentos existentes são compatíveis com os 25 anos alegados pelos autores na inicial (notas fiscais do ano de 1992). Tem-se da referida planta que a área construída anterior era 48,34 m² e na atualidade a área construída é de 58,73 m², representando assim um aumento estimado de 21,5%"* (fl. 155).

Os réus concordaram com a conclusão trazida no laudo pericial, de que os autores promoveram algumas benfeitorias naquela residência (fl. 181). Por consequência, é justo o ressarcimento dos autores pelas melhorias promovidas no imóvel, sob pena de enriquecimento indevido dos réus, pois se beneficiaram com o incremento no valor imóvel.

Diante do exposto, **acolho o pedido** e determino a alienação judicial do imóvel, para extinção do condomínio.

Transitada esta em julgado, prosseguir-se-á com a alienação por intermédio de corretor credenciado.

A alienação será diligenciada tomando-se em consideração o valor atualizado da avaliação, apresentada pelo perito judicial, cujo laudo aprovo. Caso não alcançada a venda, prosseguir-se-ão as diligências de alienação, admitindo-se doravante preço mínimo de 60% do valor atualizado da avaliação.

Do preço da venda, 16,069% do total pertencerá aos autores em decorrência dos acréscimos por eles realizados no imóvel. O restante será partilhado entre os condôminos, em função da quota-parte cabente a cada qual.

É lícito aos condôminos exercerem o direito de preferência.

Vencidos na causa, condeno os réus ao pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios da patrona dos autores fixados por equidade em R\$ 1.500,00. A execução dessas verbas, porém, **fica suspensa**, nos termos do artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

PODER JUDICIÁRIO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 06 de julho de 2017.



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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