



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

### SENTENÇA

Processo Digital nº: **1008390-34.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Condomínio**  
 Requerente: **Carlos Alberto Cuffi Valladão e outro**  
 Requerido: **Mara Silvia Pasian**

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

Os autores Carlos Alberto Cuffi Valladão e Silbene Lautenschlaeger propuseram a presente ação contra a ré Mara Silvia Pasian, pedindo a extinção do condomínio e a alienação judicial do imóvel localizado na rua Episcopal, nº 2805, nesta cidade de São Carlos - SP, matriculado sob o nº 68.170 do Cartório de Registro de Imóveis local, o qual foi adquirido pelas partes Carlos Alberto Cuffi Valladão e Mara Silvia Pasian, do qual as partes são comunheiras, sendo o bem indivisível e não pretendendo mais os autores permanecer nessa qualidade.

Em contestação de folhas 39/48, a ré não se opôs à venda do imóvel, alegando que: a) eram casados e assinaram um acordo dispondo sobre os bens comuns; b) possuíam dois imóveis, sendo um deles utilizado para moradia do casal e no outro foi instalada uma academia; c) em 10 de novembro de 2003, celebraram contrato particular de compromisso de compra e venda de imóvel, ficando estipulado que o autor, em dação em pagamento, lhe daria a meação do outro imóvel comum, além da quantia de R\$ 50.000,00; d) nesse mesmo contrato ficou estipulado que o autor, a partir de 20/02/2004 lhe pagaria, a título de reposição pela renda do imóvel, enquanto não integralizado o preço, a quantia de R\$ 850,00; e) retirou-se da academia em decorrência do assédio moral promovido pelo ex-companheiro que se utilizou com exclusividade dos equipamentos e mobiliários adquiridos em conjunto; f) propôs ação de arbitramento de alugueres, que tramita perante esta mesma vara, processo 0006524-18.2010.8.26.0566, cuja sentença, foi fundamentada em laudo técnico que estipulou o valor do aluguel em R\$ 1.325,00 e o preço de venda do imóvel em


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

R\$ 530.000,00; g) o autor paga de forma irregular a quantia de R\$ 790,00, a título de reposição pela renda do imóvel, sem qualquer reajuste; h) descumpriu sua obrigação no pagamento dos R\$ 50.000,00 restantes, consignando o pagamento em Juízo em duas oportunidades, no feito nº 566.01.2009.12165-5 e em outro feito, ambos da 5ª Vara Cível local, que julgados, foram extintos por carência de ação e indeferimento da inicial; i) discorda no que diz respeito à descrição do imóvel, mencionando a perícia avaliatória realizada nos autos de arbitramento já mencionada; j) notificou o coautor Carlos Alberto Cuffi Valladão em decorrência de inadimplemento culposo do compromisso se compra e venda avençado entre as partes, perante este Juízo da 4ª Vara Cível, processo nº 1434/2009; k) não concorda com a quota parte que o autor alega ser detentor; l) o preço da venda judicial deverá ser partilhado na proporção de 30,17% para o autor Carlos Alberto e 69,83% para a ré; l) os autores omitiram a existência de uma casa na frente e outra nos fundos do imóvel, que foram alugadas, sem qualquer repasse dos valores à ré. Requer seja concedido o direito de preferência na aquisição do imóvel alienado e a condenação dos autores por litigância de má-fé.

Réplica de folhas 112/117.

Decido.

Passo ao julgamento do feito, porque a matéria é estritamente de direito, sendo que a questão deve ser resolvida com base nos documentos juntados aos autos.

De início, indefiro os benefícios da assistência judiciária gratuita à ré, porque solteira e com profissão definida (pedagoga), ou seja, pode pagar as custas dos processo sem colocar em risco a sua subsistência.

Procede a causa de pedir.

As partes são proprietárias do imóvel situado na rua Episcopal, nº 2.805, Jd.



**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**

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

Lutfalla, São Carlos/SP (**confira folhas 12/15**), do qual pretendem a extinção do condomínio e a alienação em hasta pública, por não possuir mais interesse em permanecer nessa comunhão.

Os artigos 1.322 e seguintes do Código Civil 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 na aquisição do imóvel alienado.

A ré não se opõe à extinção do condomínio, entretanto, insurge-se quanto ao quinhão de cada qual, entendendo correto 30,17% para o coautor Carlos Alberto e 69,83% para si.

Desse modo, ante o que disciplina o Código Civil, de rigor a procedência do pedido.

A questão da necessidade da avaliação atual é matéria a ser discutida na fase de liquidação de sentença.

Com relação à meação, cada parte é, na verdade, titular de 50% do imóvel objeto da presente ação, com a ressalva de que o valor já pago pelo coautor à ré deve ser deduzido do montante da venda, devidamente corrigido desde a data do desembolso e acrescido de juros de mora a partir da citação da presente ação.

Diante do exposto, acolho o pedido, resolvendo mérito, nos termos do artigo


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

487, I, do Código de Processo Civil, para o fim de decretar a extinção do condomínio e determinar que o imóvel descrito às folhas 2 seja levado a leilão, importando a partilha na proporção de 50% (cinquenta por cento) para o coautor e 50% (cinquenta por cento) para a ré, deduzindo-se do montante da venda o valor já pago pelo coautor à ré, devidamente corrigido desde a data do desembolso e acrescido de juros de mora a partir da citação da presente ação. Por não ter resistido ao pedido, deixo de condenar a ré no pagamento de honorários sucumbenciais. Cada parte arcará com as custas processuais desembolsadas.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 15 de setembro de 2016.

**Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares**

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