

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL****FORO DE SÃO CAETANO DO SUL****1ª VARA CÍVEL****PRAÇA DOUTOR JOVIANO PACHECO DE AGUIRRE, S/N, São Caetano do Sul - SP - CEP 09581-540****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****CONCLUSÃO**

Em 13 de dezembro de 2023 faço estes autos conclusos à Dra. ÉRIKA RICCI, MM. Juíza de Direito da Primeira Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul. Eu, Queli Cristina Jonas Garcia, matrícula 350.131-A.

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1004650-61.2022.8.26.0565**
Classe - Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**
Requerente e Reconvinte: **Silvana Musachi Zuidarxis e outros**
Requerido e Reconvindo: **Antonio Zuidarxis Neto e outros**

Prioridade Idoso
Tramitação prioritária
Justiça Gratuita

Vistos.

REGINA ZUIDARXIS MERLIN, MARCOS MERLIN, FLÁVIO ZUIDARXIS, SILVANA MUSACHI ZUIDARXIS, MÁRCIA ZUIDARXIS BATISTÃO e JOSÉ NIVALDO BATISTÃO, qualificados na inicial, ajuizaram ação de extinção de condomínio cumulada com arbitramento de alugueres em face de **ANTONIO ZUIDARXIS NETO, ALESSANDRA VIEIRA ZUIDARXIS, LEANDRO ZUIDARXIS e CLAUDIA BATTELLI DE MELLO**, também qualificados, alegando, em síntese, o interesse na extinção de condomínio mantido entre as partes sobre os três bens imóveis descritos na inicial. Afirmam que, em relação ao imóvel sito à Rua Prates, n. 108, nesta cidade (imóvel 1), a copropriedade corresponde à fração de 50%, sendo que os corréus Antonio e Alessandra ocupam exclusivamente o bem, com expressa oposição dos autores; no que se refere ao imóvel da Travessa Santa Rita, n. 36, nesta cidade (imóvel 2), detém as partes a fração de 100%, sendo que os corréus Antonio e Alessandra ocupam exclusivamente o bem, com expressa oposição dos autores e quanto ao imóvel da Rua Rio Grande do Norte, n. 14, nesta cidade (imóvel 3), as partes são proprietárias de 100%, sendo que este imóvel encontrava-se ocupado exclusivamente pelo herdeiro Leandro, contudo após interpelação judicial, houve a desocupação. Aduzem que não têm mais interesse na manutenção do condomínio e informam que os corréus Antonio e Alessandra usufruem exclusivamente da propriedade dos imóveis da Rua Prates e da Travessa Santa Rita, devendo pagar aos autores os alugueis proporcionais à sua cota-parte. Requerem em sede de tutela antecipada que os corréus Antonio e Alessandra efetuem o pagamento de

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

COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL

FORO DE SÃO CAETANO DO SUL

1ª VARA CÍVEL

PRAÇA DOUTOR JOVIANO PACHECO DE AGUIRRE, S/N, São Caetano do Sul - SP - CEP 09581-540

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

aluguéis na proporção de 3/5 do valor a ser arbitrado em relação ao imóvel 1 e na proporção de 3/10 do valor arbitrado no que se refere ao imóvel 2. Pedem a procedência da ação com a decretação da extinção do condomínio sobre os três imóveis, alienação judicial dos bens imóveis comuns; condenação dos corréus Antonio e Alessandra ao pagamento de alugueres e que, no caso de hasta pública, sejam deduzidos dos créditos dos réus os valores devidos em razão aos débitos relativos aos imóveis. Atribuíram à causa o valor de R\$ 312.997,05 (trezentos e doze mil novecentos e noventa e sete reais e cinco centavos). Juntaram documentos (fls. 15/107).

Foi indeferida a tutela antecipada pleiteada (fls. 108/109).

Citados, os corréus Antonio e Alessandra apresentaram contestação a fls. 120/130, informando que em relação ao imóvel sito à Rua Prates (imóvel 1), têm direitos de aquisição e propriedade na proporção de 50% (cinquenta por cento) e, por sucessão, à fração ideal de 1/10 um décimo, totalizando 60% (sessenta por cento) do imóvel, sendo que, em razão de cessão de direitos, o herdeiro Leandro cedeu 10% do imóvel 1 e 20% do imóvel sito à Travessa Santa Ria (imóvel 2) aos requeridos Antonio e Alessandra, que possuem, portanto, 70% do imóvel 1 e 20% do imóvel 2. Alegam que, em relação ao imóvel da Travessa Rio Grande do Norte (imóvel 3), houve um acordo entre dois herdeiros Antonio e Leandro Zuidarxis, por força de contrato, sendo que o imóvel 3 será dividido em partes iguais aos herdeiros, Regina, Flávio, Márcia e Leandro sem qualquer oposição da parte ré, desde que seja garantido as porcentagens supracitadas nos imóveis 1 e 2. Sustentam que estão na posse exclusiva dos imóveis 1 e 2, contudo fizeram a manutenção e benfeitorias, bem como arcaram com os IPTU's. Aduzem que, por possuírem a maior fração dos imóveis 1 e 2 tentaram fazer proposta de acordo, contudo, os autores recusaram. Informam que os autores não reconhecem o documento concernente à cessão de direitos entre os réus. Informam que em manutenção e benfeitorias arcaram com certa de R\$ 82.771,16 (oitenta e dois mil setecentos e setenta e um reais e dezesseis centavos) e no portão automático do imóvel 2 o valor de R\$ 6.411,24 (seis mil, quatrocentos e onze reais e vinte e quatro centavos), totalizando R\$ 89.212,39 (oitenta e nove mil duzentos e doze reais e trinta e nove centavos). Impugnam o valor de aluguel pleiteado pelos autores. Pedem a improcedência da ação. Juntaram documentos (fls. 131/160).

Os corréus Antonio e Alessandra apresentaram reconvenção, fls. 127/130, pedindo a indenização pelas benfeitorias necessárias realizadas no imóvel, condenando os autores reconvidos ao pagamento das manutenções e benfeitorias necessárias no valor de R\$

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

COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL

FORO DE SÃO CAETANO DO SUL

1ª VARA CÍVEL

PRAÇA DOUTOR JOVIANO PACHECO DE AGUIRRE, S/N, São Caetano do Sul - SP - CEP 09581-540

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

89.212,39 (oitenta e nove mil duzentos e doze reais e trinta e nove centavos). Atribuíram à reconvenção o valor de R\$ 89.212,39. Juntou documentos (fls. 533/548).

A fls. 163, foi determinado aos corréus que juntassem aos autos documentos para apreciação do pedido de gratuidade processual, tendo os corréus apresentado documentos a fls. 166/188.

A fls. 189, foi deferido aos réus-reconvintes os benefícios da justiça gratuita.

Réplica à contestação (fls. 192/208).

Contestação à reconvenção, a fls. 208/216, arguindo, preliminarmente, prescrição, ilegitimidade passiva e falta de documento essencial. No mérito, sustentam que não houve demonstração de benfeitorias realizadas, nem há documentos comprobatórios de referidos gastos. Alegam que os corréus fizeram uso exclusivo do imóvel por cerca de duas décadas e fizeram manutenções e reparos necessários, sem que tenha havido qualquer acréscimo patrimonial passível de indenização. Pedem a improcedência da reconvenção. Juntaram documentos (fls. 217/236).

Réplica, a fls. 240/245, com juntada de documentos (fls. 246/254).

A fls. 255, as partes foram instadas a especificarem provas, manifestando-se os autores, a fls. 258 e os corréus Antonio e Alessandra, a fls. 259/260.

A fls. 270/272, os autores informaram a proposta de compra do imóvel sito à Rua Rio Grande do Norte, n. 14, requerendo oitiva dos réus e autorização específica para alienação direta do bem e depósito judicial do valor, com a dedução da comissão de corretagem.

A fls. 273, os corréus Antonio e Alessandra concordaram com a proposta de acordo formulada a fls. 270/272.

A audiência de tentativa de conciliação foi redesignada, tendo as partes concordado com a proposta de alienação do bem imóvel da Travessa Rio Grande do Norte, 14, nesta cidade (fls. 275/276).

A fls. 278/288, as partes acostaram aos autos termo de anuência à proposta de alienação do bem imóvel da Travessa Rio Grande do Norte, 14, nesta cidade.

A fls. 291/293, os autores reiteram pedido de alvará para alienação do bem imóvel.

A fls. 295, foi deferido o pedido de fls. 270, devendo a parte interessada providenciar o depósito do preço em conta judicial, bem como pagamento dos tributos



1004650-61.2022.8.26.0565 - lauda 4





1004650-61.2022.8.26.0565 - lauda 6

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

COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL

FORO DE SÃO CAETANO DO SUL

1ª VARA CÍVEL

PRAÇA DOUTOR JOVIANO PACHECO DE AGUIRRE, S/N, São Caetano do Sul - SP - CEP 09581-540

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

condôminos de imóveis, uma vez que não há mais interesse em manter a propriedade comum.

Os documentos acostados aos autos não deixam dúvidas de que as partes são proprietárias dos imóveis supramencionados.

Assim, reconhecido o condomínio havido entre as partes, cabe a qualquer delas, a qualquer tempo, o direito de exigir a alienação da coisa comum, a fim de ser partilhado o valor da venda, respeitada a quota parte de cada condômino, na forma do artigo 1.322 do Código Civil.

Depreende-se, desde logo, não haver mesmo como se dividir comodamente o imóvel em tela, relativamente aos quinhões ideais de cada um dos condôminos.

Fixada a impossibilidade de cômoda divisão do imóvel, impõe-se a prévia decretação de extinção do condomínio constatado, dos imóveis matriculados sob nº 29.234 (fls. 35/38) e 31.080 (fls. 40/44), seguindo-se a alienação dos bens em apreço, observando-se o direito de preferência dos condôminos.

Assim, ninguém está obrigado a deter propriedade em condomínio, bastando o seu desejo para extingui-lo. Dessa forma, nenhum motivo que os réus pudessem afirmar, abalaria a pretensão inicial.

No tocante ao direito de preferência manifestado pelas partes, este pode ser exercido até mesmo antes da praça.

No tocante ao valor de venda dos imóveis *sub judice*, ressalto que foi concedido às partes prazo para trazerem aos autos três avaliações elaboradas por empresas especializadas (fls. 490/491), sendo que os autores acostaram documentos a fls. 495, 497, 503, 504 e 505, e os corréus, a fls. 511, 513, 532/533 e 535, que são avaliações elaboradas por empresas especializadas, motivo pelo qual, para o imóvel da Rua Prates, tomo os laudos de avaliação de fls. 497 (R\$ 1.000.000,00), 503 (R\$ 450.000,00), 504 (R\$ 550.000,00), 511 (R\$ 490.000,00) e 532 (R\$ 490.000,00), por base para os fins do arbitramento, a fim de considerar a média dos cinco valores apontados e estabelecer o valor mínimo para venda, que no caso é de R\$ 596.000,00 (quinhentos e noventa e seis mil reais); em relação ao imóvel sito à Travessa Santa Rita, tomo os laudos de avaliação de fls. 495 (R\$ 1.050.000,00), 503 (R\$ 450.000,00), 505 (R\$ 500.000,00), 513 (R\$ 490.000,00), 533 (R\$ 450.000,00), e 535 (R\$ 460.000,00), por base para os fins do arbitramento, a fim de considerar a média dos seis valores apontados e estabelecer o valor mínimo para venda, que no caso é de R\$ 566.667,00 (quinhentos e sessenta e seis mil seiscentos e sessenta e sete reais).


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL
FORO DE SÃO CAETANO DO SUL
1ª VARA CÍVEL
PRAÇA DOUTOR JOVIANO PACHECO DE AGUIRRE, S/N, São Caetano do Sul - SP - CEP 09581-540
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

No tocante ao pedido dos autores para arbitramento de aluguel, é possível a condenação do herdeiro que usa com exclusividade o imóvel comum ao pagamento de aluguel aos demais proprietários do imóvel, sob pena de desrespeito a um dos princípios norteadores do direito pátrio, que consiste na vedação do enriquecimento sem causa. Assim, aquele que utiliza com exclusividade determinado imóvel que também pertença a outro herdeiro pode ser cobrado por este pelo aluguel mensal proporcional do referido imóvel.

Dessa forma, não há como se negar o direito dos coproprietários exigirem arbitramento de aluguel ao condômino que se utiliza do imóvel comum com exclusividade. Tal direito decorre da norma do artigo 1.319 do Código Civil, de acordo com a qual “*cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou*” e se coaduna ao princípio de vedação ao enriquecimento sem causa, cabendo o pagamento de aluguel aos condôminos que não podem tirar proveito do imóvel enquanto o outro o ocupa exclusivamente.

Assim, o ordenamento jurídico permite a fixação de aluguel, fazendo jus os autores ao seu recebimento, já que o imóvel é comum e dele usufrui exclusivamente os corréus Antonio e Alessandra, privando os autores da mesma faculdade, devendo pagar a necessária contraprestação. Nesse sentido, é o entendimento jurisprudencial:

“Recurso especial. Civil. Ação de cobrança de aluguel. Utilização exclusiva de imóvel em condomínio. Possibilidade. - **É possível a cobrança de alugueres pelo uso exclusivo de imóvel em condomínio quando houver resistência do ocupante à fruição concomitante do imóvel.** - Igualmente factível essa cobrança, quando a **simples ocupação do bem por um dos consortes representar impedimento de cunho concreto, ou mesmo psicológico, à utilização simultânea pelos demais condôminos**, circunstância exemplificada na utilização de imóvel comum por cônjuge após a separação e antes da partilha, situação que representa óbvio impedimento prático ao usufruto comum do bem. - Na ausência dessas possibilidades, o que ocorre no caso concreto, caracteriza-se o desinteresse dos condôminos não-ocupantes em usufruir da coisa em comum, o que inviabiliza a posterior cobrança de alugueres. Recurso especial provido.” (Recurso Especial no 622.472/RJ, julgado pela Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça em 19 de agosto de 2004, sob a relatoria da Ministra Nancy Andrighi ; Grifos nossos)

O pedido dos autores de arbitramento do aluguel desde a interpelação judicial dos corréus, inclusive em sede de tutela antecipada, também merece acolhida. Importante frisar que, a incidência da obrigação de pagar aluguel deve ser do momento em que o condômino é


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL
FORO DE SÃO CAETANO DO SUL
1ª VARA CÍVEL
PRAÇA DOUTOR JOVIANO PACHECO DE AGUIRRE, S/N, São Caetano do Sul - SP - CEP 09581-540
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

cientificado a respeito do intento, ou seja, na hipótese vertente, do recebimento das interpelações judiciais (fls. 53/81), momento em que os corréus foram constituídos em mora, e deve ser limitada ao pedido dos autores, que, in casu, foi de acordo com a parte ideal de cada coproprietário, indicada a fls. 13 dos autos, do valor médio de mercado para o imóvel.

No tocante ao valor do aluguel do imóvel *sub judice*, resalto que foi concedido às partes prazo para trazerem aos autos três avaliações elaboradas por empresas especializadas (fls. 490/491), sendo que os autores acostaram documentos a fls. 496, 498, 503, 504 e 505, e os corréus, a fls. 509/514, que são avaliações elaboradas por empresas especializadas, motivo pelo qual, para o imóvel da Rua Prates, tomo os laudos de avaliação de fls. 498 (R\$ 2.700,00), 503 (R\$ 2.400,00), 504 (R\$ 1.600,00), 509 (R\$ 2.400,00), 511 (R\$ 1.600,00), e 512 (R\$ 1.800,00), por base para os fins do arbitramento, a fim de considerar a média dos seis valores apontados e estabelecer o valor para locação, que no caso é de R\$ 2.084,00 (dois mil e oitenta e quatro reais), considerando que os corréus devem pagar 3/5 desse valor médio de mercado, equivalente a 60% (sessenta por cento) desse valor, fixo o aluguel mensal em R\$ 1.250,40 (um mil duzentos e cinquenta reais e quarenta centavos); em relação ao imóvel sito à Travessa Santa Rita, tomo os laudos de avaliação de fls. 496 (R\$ 2.800,00), 503 (R\$ 2.700,00), 505 (R\$ 1.400,00), 510 (R\$ 2.000,00), 513 (R\$ 1.800,00), e 514 (R\$ 2.000,00), por base para os fins do arbitramento, a fim de considerar a média dos seis valores apontados e estabelecer o valor para locação, que no caso é de R\$ 2.117,00 (dois mil cento e dezessete reais), considerando que os corréus devem pagar 3/10 desse valor médio de mercado, equivalente a 30% (trinta por cento) desse valor, fixo o aluguel mensal em R\$ 1.411,00 (um mil quatrocentos e onze reais). Como o aluguel mensal é devido desde a data da notificação, esse é também o termo inicial da correção monetária anual. Os juros moratórios são devidos desde a citação (art. 240 do CPC).

Quanto ao Imposto Predial e Territorial Urbano, em razão da posse exclusiva dos corréus, devem estes arcarem integralmente com os valores do referido imposto e taxa.

Nesse sentido, aliás, é o entendimento jurisprudencial:

"(...) CONDOMÍNIO – Extinção – Alienação judicial de bem imóvel – Dever do réu de efetuar o pagamento de aluguel pelo uso exclusivo da coisa comum até que desocupe o imóvel – Pagamento de valores atinentes a IPTU, condomínio e demais despesas relativas ao imóvel que compete exclusivamente àquele que usufrui do bem, devendo, pois, ser suportado pelo réu – Ação procedente – Sentença mantida – Recurso desprovido." (Apelação 4000937-51.2013.8.26.0562; Relator (a): Luiz Antonio de Godoy - 1ª Câmara de Direito Privado – Julgado em 08/04/2014, trecho da ementa).



1004650-61.2022.8.26.0565 - lauda 10


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL
FORO DE SÃO CAETANO DO SUL
1ª VARA CÍVEL
PRAÇA DOUTOR JOVIANO PACHECO DE AGUIRRE, S/N, São Caetano do Sul - SP - CEP 09581-540
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

no imóvel.

Importante ressaltar, ainda, que os documentos juntados a fls. 137/146 vieram desacompanhados dos comprovantes de pagamento.

De se reconhecer, portanto, a improcedência do pedido reconvenicional.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** a ação principal, deferindo, neste ato, a tutela antecipada pleiteada para condenar os corréus a pagarem aos autores aluguel mensal do imóvel sito à Rua Prates no valor de R\$ 1.250,40 (um mil duzentos e cinquenta reais e quarenta centavos), bem como aluguel mensal do imóvel sito à Travessa Santa Rita no valor de R\$ 1.411,00 (um mil quatrocentos e onze reais), devidos a partir das interpelações judiciais, com correção anual pelo IGP-M, perdurando a obrigação até eventual desocupação do bem. A contagem dos doze meses para a correção anual tomará como termo inicial a data das interpelações judiciais. Os aluguéis vencidos e não pagos terão correção monetária pela tabela prática do TJSP e acréscimo de juros moratórios à taxa legal de 1% ao mês a partir dos respectivos vencimentos. É facultada a revisão, em ação autônoma, após o decurso do prazo de três anos de vigência, contados das interpelações judiciais. Determino a extinção do condomínio e venda judicial dos imóveis matriculados sob nº 29.234 (fls. 35/38) e 31.080 (fls. 40/44), no 2º Registro de Imóveis de São Caetano do Sul - SP, que serão levados a hasta pública, onde serão alienados pelo melhor lance, repartindo-se o preço na proporção das cotas partes dos autores e réus, fixando o valor mínimo de R\$ 596.000,00 (quinhentos e noventa e seis mil reais) para venda do imóvel da Rua Prates e de R\$ 566.667,00 (quinhentos e sessenta e seis mil seiscentos e sessenta e sete reais) para o imóvel da Travessa Santa Rita; observado o estrito cumprimento da Lei dos Registros Públicos. Declaro, ainda, extinto o condomínio do imóvel matriculado sob nº 7.583, no 1º Registro de Imóveis de São Caetano do Sul - SP (fls. 46/49), confirmando a decisão de fls. 295, para homologar a proposta de alienação direta ao terceiro interessado, aceita pelas partes, mediante depósito do preço em conta judicial, bem como pagamento dos tributos pertinentes, com dedução dos débitos incidentes sobre o imóvel, devendo o promitente comprador trazer aos autos os respectivos comprovantes de pagamentos, deferindo-se, ainda, a expedição de carta de alienação. Condeno os corréus Antonio e Alessandra a arcarem integralmente com os valores correspondentes ao Imposto Predial e Territorial Urbano dos imóveis da Rua Prates e Travessa Santa Rita. Condeno o corréu Leandro a arcar com os débitos inerentes ao imóvel sito à Rua Rio Grande do Norte, constantes do Termo de entrega de chaves, confissão de dívida e outras avenças, de fls. 103/104, até a data da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL

FORO DE SÃO CAETANO DO SUL

1ª VARA CÍVEL

PRAÇA DOUTOR JOVIANO PACHECO DE AGUIRRE, S/N, São
Caetano do Sul - SP - CEP 09581-540

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

desocupação; após à data da desocupação, os débitos incidentes sobre o referido bem imóvel são de responsabilidade de todos os proprietários e devem ser partilhados em igual proporção. Em razão da sucumbência, condeno, ainda, os réus ao pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios, os quais arbitro em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos do §2º do artigo 85 do Código de Processo Civil, observando-se a gratuidade processual concedida aos corréus Antonio e Alessandra. De outro lado, **JULGO IMPROCEDENTE** a reconvenção. Diante da sucumbência, condeno os corréus reconvinte nas custas e despesas processuais, corrigidas do desembolso, além de honorários advocatícios que arbitro em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da reconvenção, nos termos do §2º do artigo 85 do Código de Processo Civil, observando-se a gratuidade processual concedida aos corréus. Em consequência, **JULGO EXTINTO** o processo, nesta fase de conhecimento, com resolução de mérito, o que faço com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Após o trânsito, designe a Serventia data para a alienação dos bens, por valor não inferior ao fixado nesta sentença para venda, registrando-se que, na hasta, deverá ser respeitado o direito de preferência insculpido no art. 1322 do Código Civil.

Consigno que, até a referida praça, os réus poderão proceder ao depósito, em juízo, do valor fixado nesta sentença para venda, descontadas suas cotas-partes, para eventual adjudicação.

P.I.

São Caetano do Sul, 18 de dezembro de 2023.

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