

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Itatiba/SP

Processo nº 1004986-44.2022.8.26.0281

FABIAN SANCHES GARCIA, engenheiro civil, inscrito no CREA/SP sob nº 506.294.096-6, nomeado perito judicial nos autos do processo supramencionado de **AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL - CONDOMÍNIO**, ajuizado por **PATRICIA VIZENTIM MENDOZA** em face de, **PEDRO CALIXTO DA SILVA** vem muito respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar Laudo de Vistoria e solicitar que as partes apresentem documentação, já solicitada verbalmente durante a vistoria.

Para a avaliação dos valores de venda e locação do imóvel, é necessário:

- Planta baixa do imóvel
- Carnê IPTU com metragem do imóvel
- Contratos e/ou recibos dos aluguéis atuais:
 - Residência acima da garagem, de frente para a Avenida Ainda Haddad Jafet
 - Residência abaixo da residência principal, de frente para a Rua João Batista

Paladino

- Salão comercial (locado como residência) de frente para a Rua João Batista Paladino.

A documentação solicitada, se disponibilizada, permitirá uma avaliação mais correta do imóvel, tanto para o valor de venda, quanto para o valor de locação. Caso não seja disponibilizada a documentação, a avaliação será feita com a estimativa das áreas, com as informações levantadas durante a vistoria e com imagens de satélite obtidas pelo software *Google Earth*.

Sendo tudo para o momento, pede deferimento.

Bragança Paulista, 05 de dezembro de 2023

FABIAN SANCHES GARCIA
Engenheiro Civil
CREA 506.294.096-6

LAUDO DE VISTORIA

1. Da Vistoria

Vistoria realizada em 09 de novembro de 2023, acompanhada pelo Dr. Gilson AP. Alvez, advogado da Autora e pela Dra. Rita de Cássia Feltron, Advogada do Réu.

A Autora estava presente, mas o Réu não permitiu a entrada dela na casa, o que foi aceito pelo Dr. Gilson, estavam presentes no imóvel o Réu e a sua esposa.



Foto 1: Imóvel objeto do processo a ser avaliado

O imóvel, na sua configuração atual, de acordo com as informações dos presentes já diferente da existente quando da separação do casal, é composto por:

- Residência principal: andar superior da construção à direita na Foto 1 acima, com garagem no mesmo nível da residência, por baixo da residência 2, com saída para a Avenida Ainda Haddad Jafet

- Residência 2: Metade (do lado esquerdo para quem olha da Rua João Batista Paladino) do andar inferior da construção a direita da Foto 1, abaixo da residência principal.

- Salão Comercial: Metade (do lado direito para quem olha da Rua João Batista Paladino) do andar inferior da construção a direita da Foto 1, abaixo da residência principal.

- Residência 3: Construída acima da garagem da residência principal, com garagem descoberta, separada, visível na foto o portão próximo à esquina.

Segue abaixo a mesma Foto 1, com marcações para identificação das separações.



Imagem 1: Marcações indicando as separações existentes no imóvel. Em Vermelho a Residência principal, em Azul a Residência 2, em Laranja o Salão Comercial e em Verde a Residência 3.

Importante registrar que a marcação mostra a divisão visível na fachada. A Residência principal tem a garagem no andar abaixo da Residência 3, atrás, pelo sentido da foto, da garagem visível na imagem.

Durante a vistoria o casal que está alugando o Salão Comercial, estava saindo do imóvel e permitiu a entrada para registro do interior, mas não informaram o valor do aluguel.

Os locatários das Residências 2 e 3 não estavam presentes e o Réu informou que não tem acesso ao interior dos imóveis.

Segue abaixo as fotografias produzidas durante a vistoria com as legendas descrevendo o que se mostra.



Foto 2: Imóvel visto a partir da Avenida Aínda Haddad Jafet, sendo visível a entrada da garagem da Residência principal, abaixo da Residência 3.



Foto 3: Imóvel visto a partir da Avenida Ainda Haddad Jafet, sendo visível a entrada da garagem da Residência principal, abaixo da Residência 3.

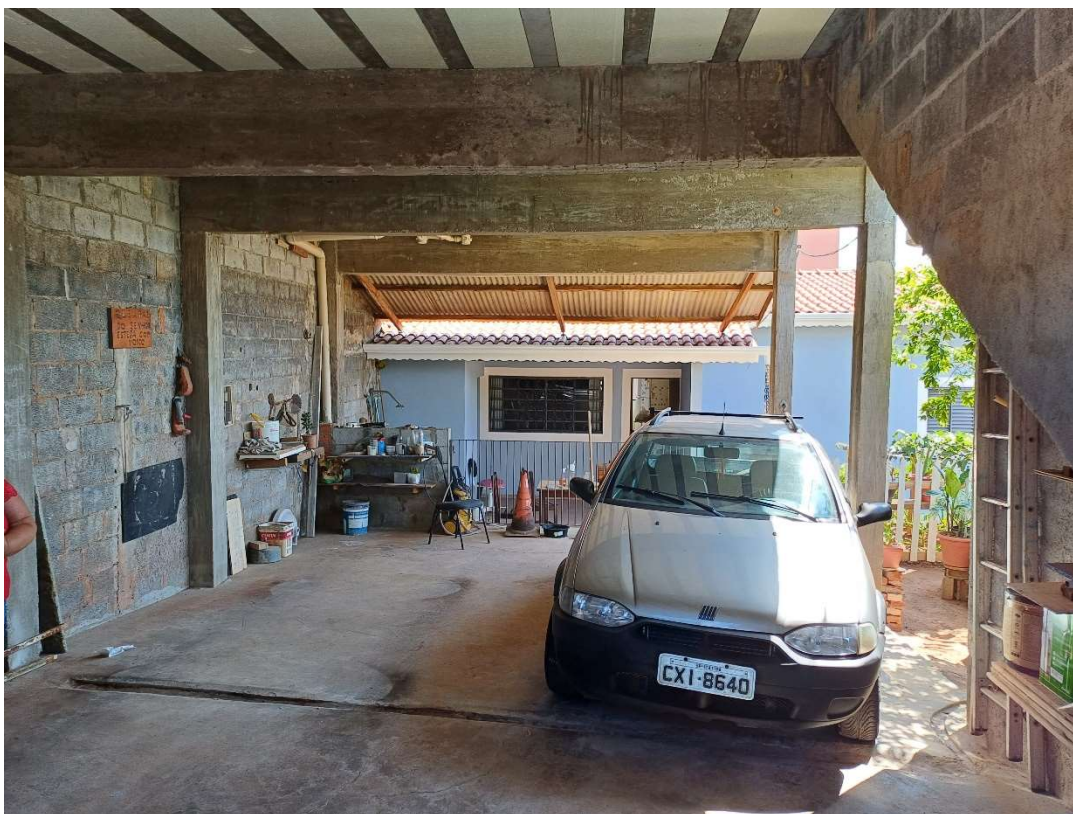


Foto 4: Interior da garagem da Residência principal, visível no fundo da foto, abaixo da residência 3.



Foto 5: Entrada da Residência principal a partir da garagem.



Foto 6: Quintal da Residência principal, localizado entre a garagem e a Rua João Batista Paladino.

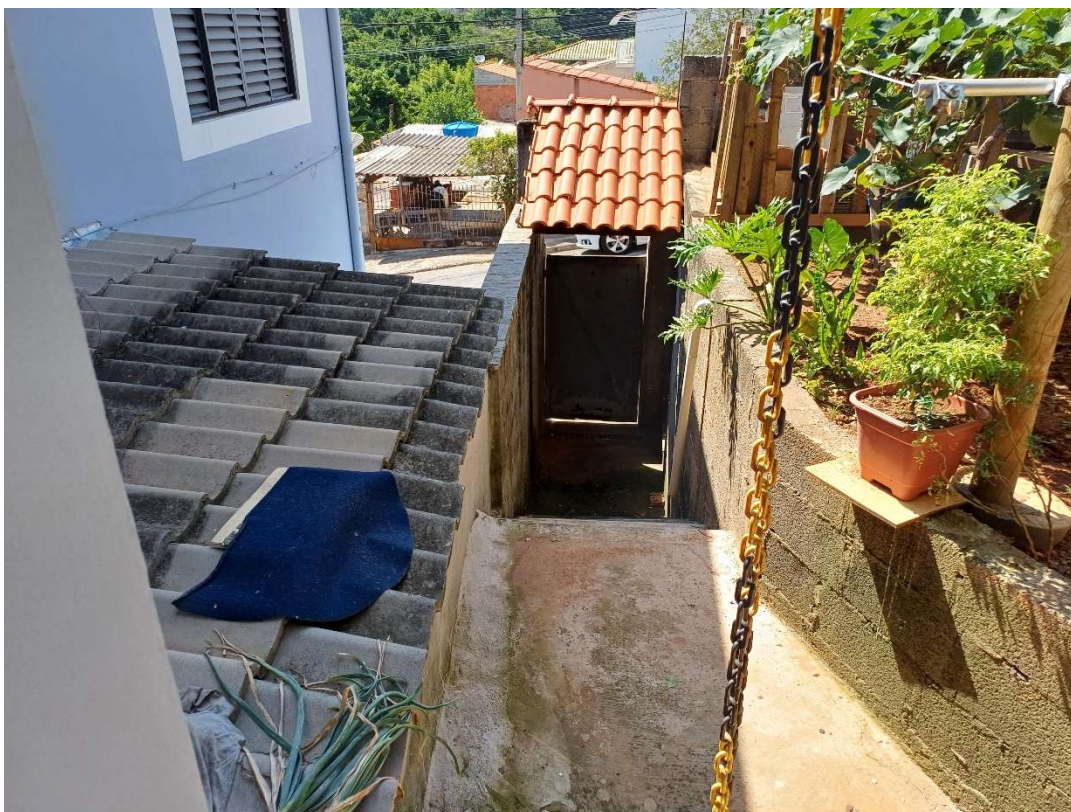


Foto 7: Acesso da Residência principal pela Rua João Batista Paladino.



Foto 8: Área de serviço da Residência principal.



Foto 9: Sala da Residência principal.

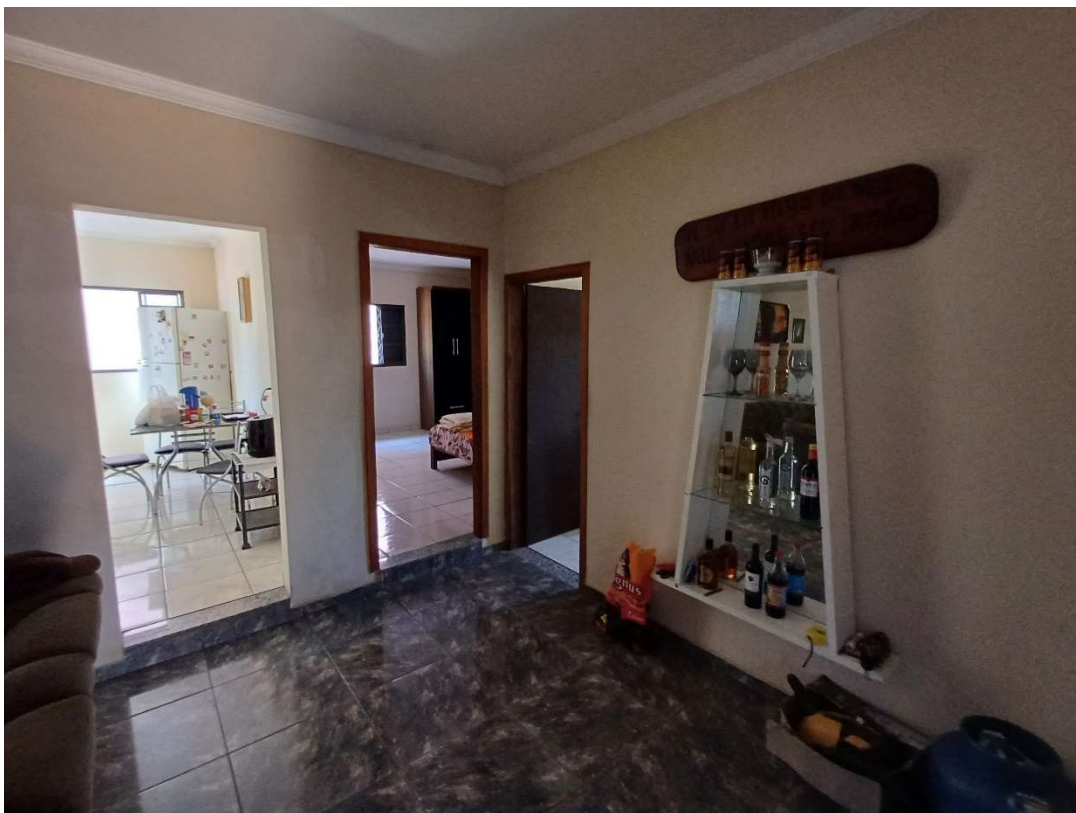


Foto 10: Sala da Residência principal.



Foto 11: Dormitório 1 da Residência principal.

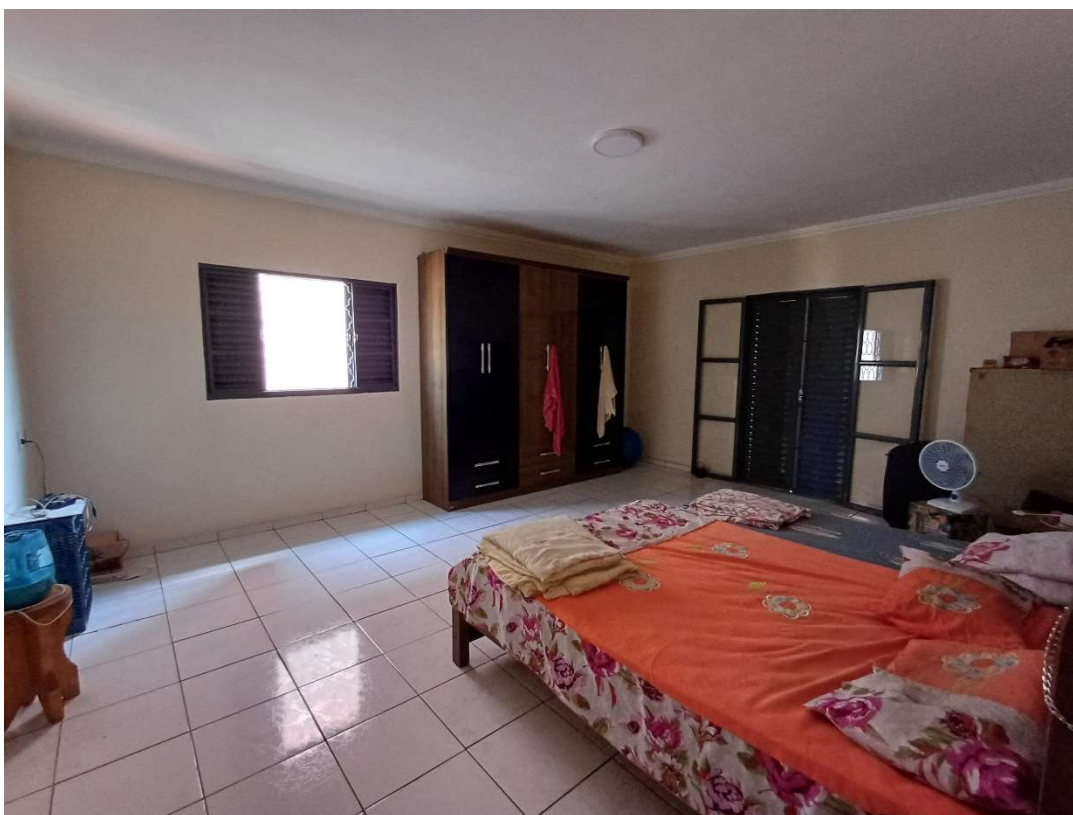


Foto 12: Dormitório 2 da Residência principal.



Foto 13: Cozinha da Residência principal.



Foto 14: Banheiro da residência principal.



Foto 15: Cômulo externo da residência principal, localizado ao lado do acesso pela Rua João Batista Paladino, abaixo do quintal.

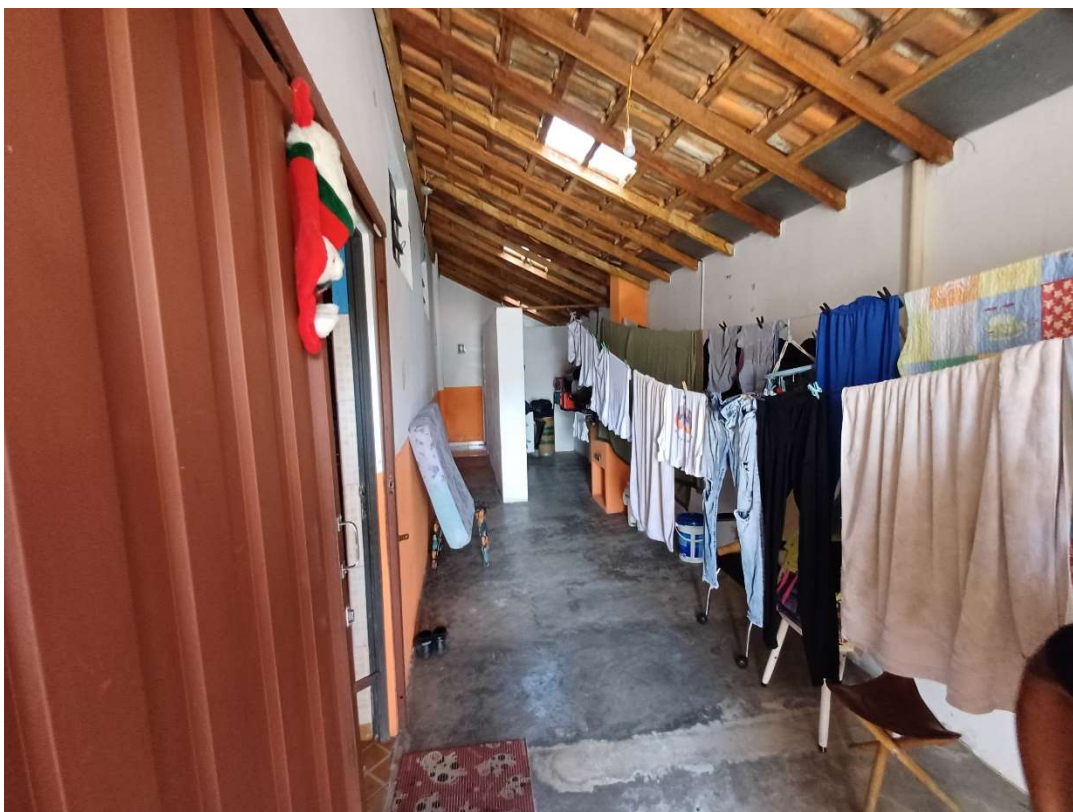


Foto 16: Cômulo lateral do Salão Comercial.



Foto 17: Interior do Salão Comercial (vista para o fundo).

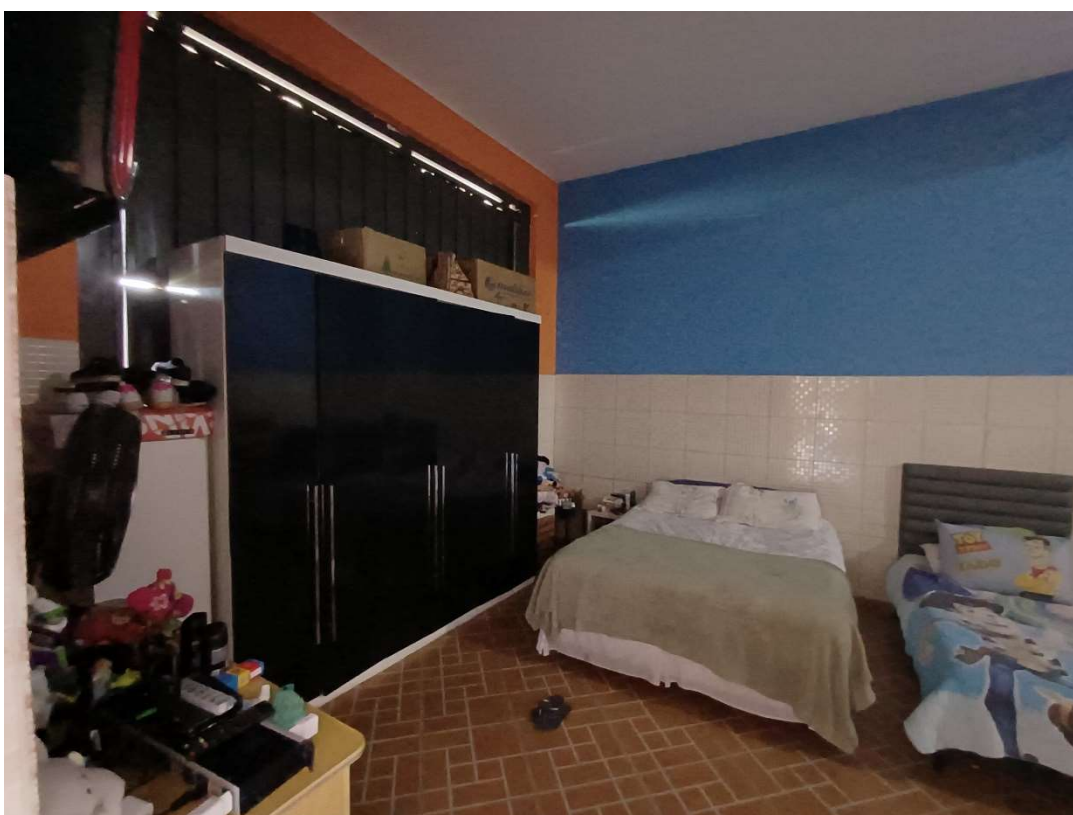


Foto 18: Interior do Salão Comercial (vista para a frente).



Foto 19: Vista dos fundos do Salão Comercial.



Foto 20: Banheiro 1 do Salão Comercial.



Foto 21: Banheiro 2 do Salão Comercial.



Foto 22: Fachada da Residência 2. Não foi possível acessar o interior do imóvel.

Foi solicitado para as partes presentes as informações referentes aos contratos de locação vigentes e os documentos comprovando as áreas dos imóveis, informando que seriam solicitados nos autos.

Os inquilinos dos imóveis Residência 2 e Residência 3 não estavam presentes, por esse motivo não foi possível acessar o interior dos imóveis.

2. Dos documentos solicitados

Para a avaliação do imóvel é necessário que as partes disponibilizem:

- - Planta baixa do imóvel
- Carnê IPTU com metragem do imóvel
- Contratos e/ou recibos dos aluguéis atuais:
 - Residência acima da garagem, de frente para a Avenida Ainda Haddad Jafet
 - Residência abaixo da residência principal, de frente para a Rua João Batista Paladino
 - Salão comercial (locado como residência) de frente para a Rua João Batista Paladino.

3. Das informações obtidas

Foi informado pelo Réu e confirmado em pesquisa de mercado para a avaliação, que o imóvel está anunciado para venda.

Em visita à imobiliária Foco, indicada pelo Réu como o local onde foi anunciado o imóvel para venda, foi confirmado que o imóvel está anunciado para venda, pelo valor de R\$ 755.000,00 (setecentos e cinquenta e cinco mil reais), sem informações de áreas de terreno ou construídas.

Foram registrados imóveis à venda na região que serão utilizados para a avaliação que será realizada após a apresentação, pelas partes, dos documentos solicitados pela perícia.

4. Conclusão

A avaliação do imóvel será elaborada após serem juntados os documentos solicitados, caso as partes não juntem os documentos, este Perito realizará a avaliação com as informações obtidas durante a vistoria, em imagem de satélite obtida no software *Google Earth* e em pesquisa de mercado em imobiliárias da região.

5. Encerramento

O presente laudo tem 15 (quinze) páginas impressas em arquivo digital, contendo 22 (vinte e duas) fotografias produzidas durante a vistoria e uma imagem com marcações inseridas digitalmente em uma das fotografias.

Quaisquer dúvidas e questionamentos, favor entrar em contato com este Perito.

Bragança Paulista, 05 de dezembro de 2023

FABIAN SANCHES GARCIA
Engenheiro Civil
CREA 506.294.096-6

LAUDO COMPLEMENTAR

1. Das Decisões

O presente Laudo visa atender a decisão de fl. 332, complementando o Laudo fls. 267 a 282, analisando os documentos juntados nas fls. 310 a 323 e atendendo o item 2 da decisão de fl. 306, a saber, realizar a avaliação do imóvel com as informações disponibilizadas e utilizando média de mercado.

2. Dos documentos juntados

No laudo de vistoria apresentado foram solicitados documentos para validar as áreas construídas do imóvel e permitir a avaliação do valor de venda e de locação.

Foi informado que não existe planta baixa da construção.

Foi disponibilizado pela parte autora:

- Foto do imóvel com identificação de oficina mecânica na entrada do salão de frente para a Rua João Batista Paladino, identificada na fachada com o número 13. (fl. 312)
- Consulta de IPTU no endereço do salão registrado na fotografia, classificado como "Salão Comercial".
- Carnê de IPTU do imóvel com endereço na Rua João Batista Paladino, nº11, que é a residência principal do Requerido, registrada com área de 203,64m² de terreno e 307,08m² de área construída, com valor venal de R\$ 308.856,50. Considerado pela Prefeitura o valor de R\$ 105,64/m² de terreno e R\$ 935,73/m² de construção para valor venal.
- Carnê de IPTU do Salão Comercial, registrando área de terreno de 78,98m² e área construída de 78,37m² e valor venal de R\$ 74.034,75. Considerado pela Prefeitura o valor de R\$ 105,64/m² de terreno e R\$ 838,22/m² de construção.

3. Das áreas do imóvel

Pela não regularidade do imóvel junto à prefeitura, com a inexistência de uma planta baixa, a área será calculada a partir das imagens de satélite.

O imóvel é dividido em quatro, como já exposto na imagem 1 do Laudo de Vistoria (fl.269) a Residência principal, a Residência 2, o Salão Comercial e a Residência 3.

Obtendo as medidas externas da construção com as imagens do software *Google Earth*, temos:

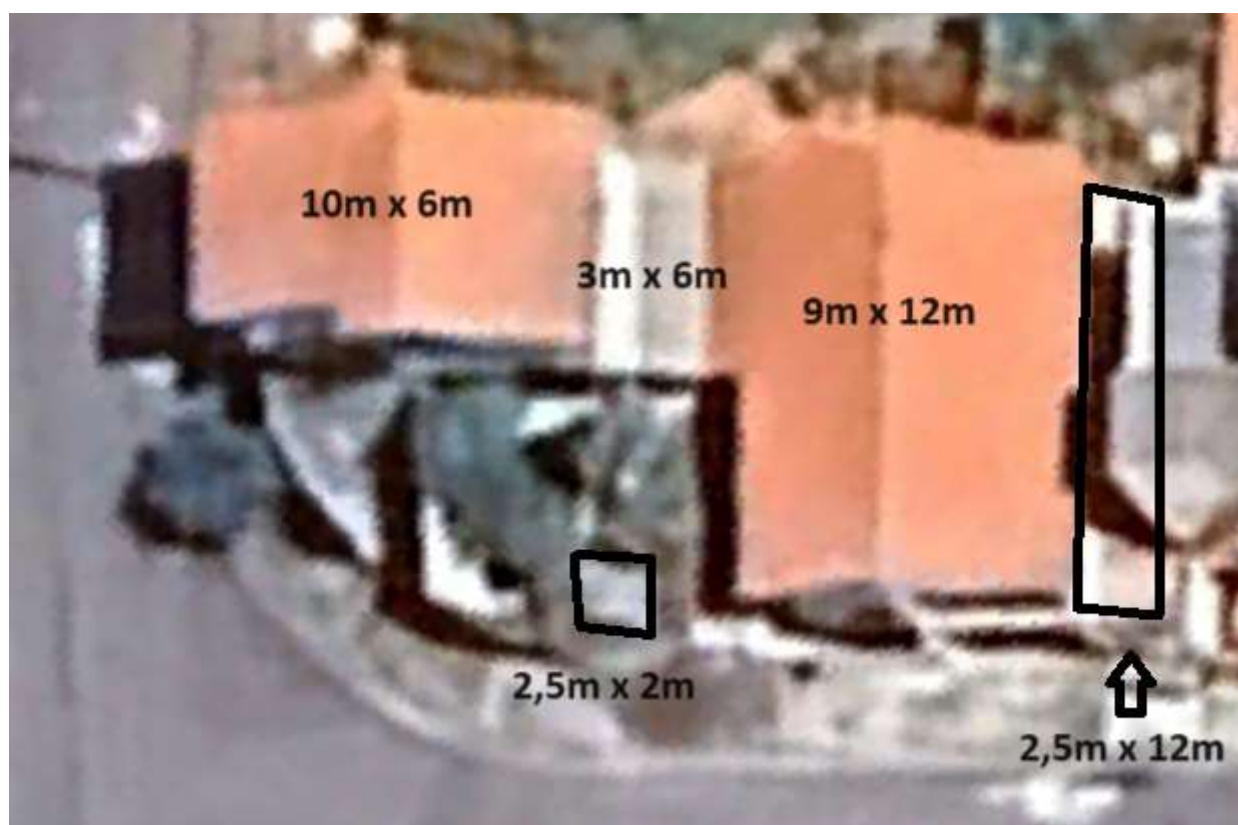


Imagem 1: Medidas obtidas no software Google Earth

Calculando as áreas para avaliação, será considerada a área coberta, entre a residência principal e a Residência 3, assim como a garagem abaixo da residência 3, como áreas cobertas da Residência principal. Como critério de avaliação, a área coberta tem o valor de 50% de área construída.

O quartinho de depósito também será considerado como área da residência principal.

3.1. Residência

O imóvel composto por 2 quartos, sala, banheiro, cozinha, com área de serviço externa, garagem para 2 carros, varanda e quartinho externo.

Área construída de (9m x 12m) 108m² somando à área do depósito de (2,5m x 2m) 5m² e área coberta de (10m x 6m) + (3m x 6m) 78m².

3.2 Residência 2

Não foi permitido o acesso ao interior do imóvel, locado no dia da vistoria, dessa maneira será calculada a área baseada na metade da área da residência principal, portanto (4,5m x 12m) 54m².

3.3. Salão Comercial

O Salão engloba a metade da área da construção principal somado à construção do corredor lateral, dessa maneira (4,5m x 12m) + (2,5m x 12m) 84m².

3.4. Residência 3

Também não foi permitido o acesso ao interior do imóvel, locado na data da vistoria, então a área será calculada pela área da cobertura (10m x 6m) 60m².

4. Da avaliação do imóvel

A avaliação será realizada baseada nas ofertas de venda e locação de imóveis na região, obtendo o valor por metro quadrado e aplicado no imóvel.

Os valores serão apresentados separadamente para cada separação do imóvel.

Diferente do afirmado pela parte autora na manifestação (fl. 310) o valor de "Salão Comercial" não pode ser considerado como "*valor mais elevado*" apenas pela definição do uso. No caso em tela, o salão é o andar inferior da construção principal, portanto construído com estrutura para suportar a residência acima dele, o que aumenta o custo de construção, no entanto tem menos divisões internas (alvenaria, revestimento, etc) o que deixa o custo de construção mais baixo.

A valorização do imóvel para locação comercial depende de análise de mercado. No dia da vistoria o imóvel estava locado, de forma adaptada, como moradia, demonstrando que a procura para salões comerciais na área não é tão grande.

Por esse motivo, não serão consideradas as particularidades da construção, entre as divisões do imóvel, por serem pouco relevantes no valor final.

4.1. Comparativos

Após a vistoria foi realizada pesquisa na área obtendo informações de imóveis ofertados para venda e locação, em conjunto com pesquisa realizada na internet e por telefone com imobiliárias da região, obtidos os comparativos abaixo.

Foram buscados imóveis com localização próximas do objeto do processo e com todas as melhorias públicas similares.

Foi aplicado o fator de 0,9 para os imóveis em oferta de venda e o fator de comparação de Acabamento/configuração a depender das características do imóvel como a área de terreno, acabamentos, vagas de garagem, entre outros. O fator de comparação pode variar de 0,75 para imóveis piores que o objeto até 1,25 para imóveis melhores. Considerando que devem ser comparados imóveis dentro da mesma classificação imobiliária.

Pela dificuldade em obter valores de imóveis para locação, será considerado o valor de 0,5% do valor de venda como valor de locação, para os comparativos que não trazem valor de locação. Os mesmos fatores de correção são aplicados no valor da locação.

Comparativo 1

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-jardim-santa-filomena-2945938725.html>

158m2 terreno – 158m2 construído

2 banheiros – 3 dormitórios (1 suite) – 3 vagas - piscina

Venda R\$ 615.000

Locação R\$ 2.700,00

Acabamento/configuração – superior 1,15

Oferta – 0,9



Imagem 2: Imagem obtida do site da imobiliária – Comparativo 1

Comparativo 2 – Rua Cyro Deantoni,40 – jd. Santa filomena

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-77-m-por-r\\$-2988364269.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-77-m-por-r$-2988364269.html)

125m2 terreno – 77m2 construído

2 dormitórios – 1 banheiro – 1 vaga

Venda R\$ 369.900,00

Acabamento/configuração – superior 1,15

Oferta – 0,9



Imagem 3: Imagem obtida no software Google Earth – Comparativo 2

Comparativo 3 – Rua Germano Ferrari, Jd. Sta. Filomena, 117

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-bello-vende-belo-sobrado!!-aceita-2958454849.html>

125m2 terreno – 187m2 construída

4 dormitórios (1 suíte) – 2 banheiros – 2 vagas

R\$ 550.000,00 venda

Acabamento/configuração superior – 1,15

Oferta 0,9



Imagem 4: Imagem obtida no software Google Earth – Comparativo 3

Comparativo 4 – Rua João Galina, 255 – Jd. Sta. Filomena

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-jardim-santa-filomena-itatiba-sp-2997877024.html>

250,0m2 terreno – 188m2 construído

3 dormitórios (1 suíte) – 2 banheiros – 4 salas – 2 vagas – quintal amplo

R\$580.000,00 venda

Acabamento/configuração superior 1,15

Oferta 0,9

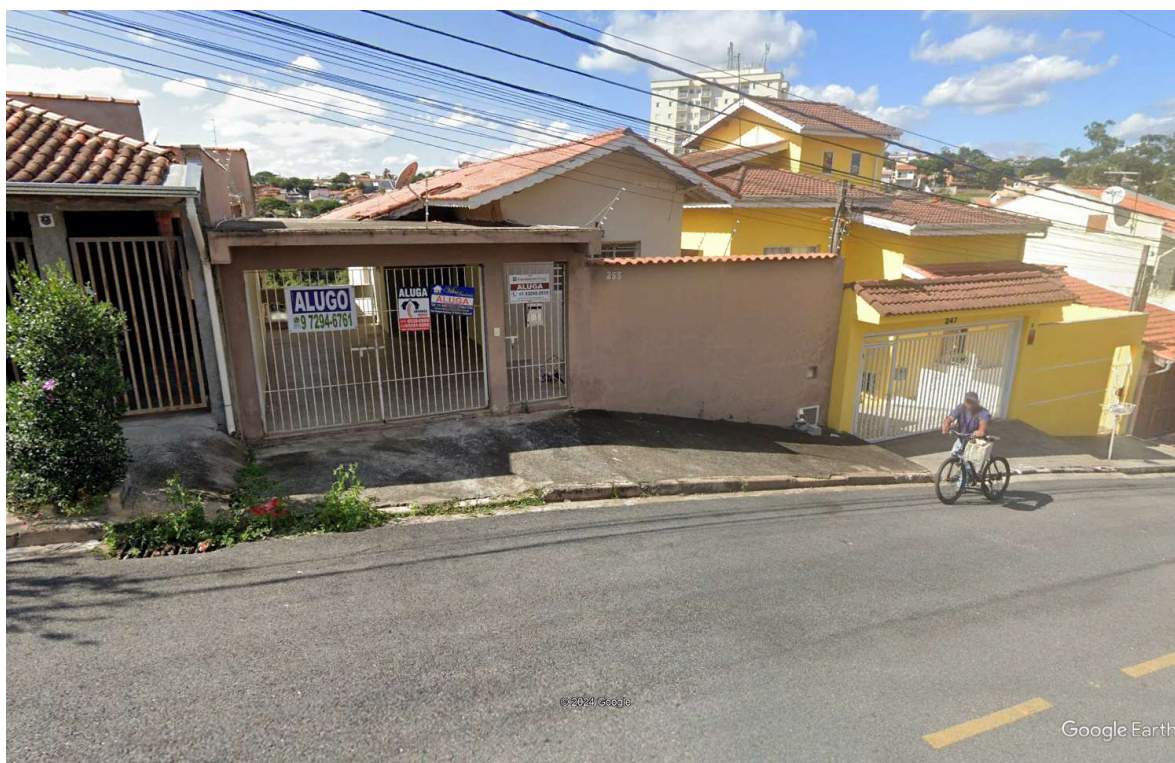


Imagem 5: Imagem obtida no software Google Earth – Comparativo 4

Comparativo 5 – Rua Germano Ferrari, 60 – Jd. Sta. Filomena

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-146-m-por-r\\$-450.000-00-jardim-santa-2962694935.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-146-m-por-r$-450.000-00-jardim-santa-2962694935.html)

250m2 terreno – 146m2 construído

3 dormitórios – 1 banheiro – 1 vaga coberta – 6 descobertas – edícula –
salão com banheiro

R\$ 450.000,00 venda

Acabamento/configuração superior – 1,1

Oferta – 0,9



Imagem 6: Imagem obtida no software Google Earth – Comparativo 5

Comparativo 6 – Rua Cyro Deantoni, 16 – Jd. Sta. Filomena

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-135-m-por-r\\$-500.000-00-jardim-santa-2983688897.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-135-m-por-r$-500.000-00-jardim-santa-2983688897.html)

155m2 terreno – 135m2 construído

3 dormitórios (1 suíte) – 2 banheiros, 3 vagas descobertas

R\$500.000,00

Acabamento/configuração superior - 1,1

Oferta – 0,9



Imagem 7: Imagem obtida no software Google Earth – Comparativo 6

Comparativo 7 – Rua José Alvez, 70 – Loteamento Ainda Haddad Jafet

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-bairro-loteamento-ai-da-haddad-jafet-2992389203.html>

251m2 terreno – 194m2 construído

3 dormitórios (2 suítes) – 3 banheiros – 2 vagas cobertas

R\$ 636.000,00 venda

Acabamento/configuração superior – 1,2

Oferta – 0,9



Foto 1: Foto produzida pelo Perito – Comparativo 7

Comparativo 8 – Rua José Alvez, 37 - Loteamento Ainda Haddad Jafet

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-160-m-por-r\\$-460.000-00-loteamento-2993496281.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-160-m-por-r$-460.000-00-loteamento-2993496281.html)

300m2 terreno – 160m2 construída

2 dormitórios – 2 banheiros – edícula – 2 vagas descobertas

R\$460.000,00

Acabamento/configuração similar – 1,0

Oferta – 0,9



Imagem 8: Imagem obtida no software Google Earth – Comparativo 8

Comparativo 9 – Rua Lourdes, 55 - Loteamento Ainda Haddad Jafet

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-residencial-loteamento-aida-haddad-jafet-2994981332.html>

250m2 terreno – 130m2 construído

2 dormitórios, 1 banheiro – quintal – 2 vagas cobertas 1 descoberta – churrasqueira

R\$ 500.000,00

Acabamento/configuração superior – 1,20



Imagem 9: Imagem obtida no software Google Earth – Comparativo 10

Aplicando os fatores e calculando os valores por área temos a tabela abaixo:

Comparativo	Área construída	Valor Venda	Fatores aplicados		Valor por m2	Valor Locação	Locação por m2
			Acabamento Configuração	Oferta			
1	158	R\$ 615.000,00	1,15	0,9	R\$ 3.046,23	R\$ 2.700,00	R\$ 13,37
2	77	R\$ 369.900,00	1,15	0,9	R\$ 3.759,57	R\$ 1.849,50	R\$ 18,80
3	187	R\$ 550.000,00	1,15	0,9	R\$ 2.301,79	R\$ 2.750,00	R\$ 11,51
4	188	R\$ 580.000,00	1,15	0,9	R\$ 2.414,43	R\$ 2.900,00	R\$ 12,07
5	146	R\$ 450.000,00	1,1	0,9	R\$ 2.521,79	R\$ 2.250,00	R\$ 12,61
6	135	R\$ 500.000,00	1,1	0,9	R\$ 3.030,30	R\$ 2.500,00	R\$ 15,15
7	194	R\$ 636.000,00	1,2	0,9	R\$ 2.458,76	R\$ 3.180,00	R\$ 12,29
8	160	R\$ 460.000,00	1,0	0,9	R\$ 2.587,50	R\$ 2.300,00	R\$ 12,94
9	130	R\$ 500.000,00	1,2	0,9	R\$ 2.884,62	R\$ 2.500,00	R\$ 14,42

Para validação dos comparativos obtidos é aplicado o fator de saneamento que é a exclusão dos comparativos com valor acima ou abaixo de 30% da média.

A média dos valores é de R\$ 2.778,33.

Limite superior é 130% de R\$ 2.778,33 = R\$ 3.611,83

Limite inferior é 70% de R\$ 2.778,33 = R\$ 1.944,83

Com o calculado é excluído dos comparativos válidos o Comparativo 2 que tem o valor homogeneizado por metro quadrado de R\$ 3.759,57.

Atualizando a tabela:

Comparativo	Área construída	Valor Venda	Fatores aplicados		Valor por m2	Valor Locação	Locação por m2
			Acabamento Configuração	Oferta			
1	158	R\$ 615.000,00	1,15	0,9	R\$ 3.046,23	R\$ 2.700,00	R\$ 13,37
3	187	R\$ 550.000,00	1,15	0,9	R\$ 2.301,79	R\$ 2.750,00	R\$ 11,51
4	188	R\$ 580.000,00	1,15	0,9	R\$ 2.414,43	R\$ 2.900,00	R\$ 12,07
5	146	R\$ 450.000,00	1,1	0,9	R\$ 2.521,79	R\$ 2.250,00	R\$ 12,61
6	135	R\$ 500.000,00	1,1	0,9	R\$ 3.030,30	R\$ 2.500,00	R\$ 15,15
7	194	R\$ 636.000,00	1,2	0,9	R\$ 2.458,76	R\$ 3.180,00	R\$ 12,29
8	160	R\$ 460.000,00	1	0,9	R\$ 2.587,50	R\$ 2.300,00	R\$ 12,94
9	130	R\$ 500.000,00	1,2	0,9	R\$ 2.884,62	R\$ 2.500,00	R\$ 14,42

A média dos valores válidos é de R\$ 2.655,69 por metro quadrado.

Os limites superior e inferior, calculados é de R\$ 3.452,38 e R\$ 1.858,97, portanto, todos os comparativos são válidos.

Calculando o valor do objeto da ação.

Lembrando que a área da Residência principal é 108m² construído mais 78m² de cobertura, considerando 50% do valor para áreas de cobertura temos a área total de 147m².

	Área	Valor de venda	Valor de locação
Residência principal	147	R\$ 390.384,70	R\$ 1.917,79
Residência 2	54	R\$ 143.406,63	R\$ 704,50
Salão	84	R\$ 223.076,97	R\$ 1.095,88
Residência 3	60	R\$ 159.340,69	R\$ 782,77

Portanto, a soma do imóvel, de acordo com o calculado é de R\$ 916.209,00 para venda e R\$ 4.500,94 para locação.

5. Conclusão

Com o apresentado, a avaliação do valor do imóvel objeto da presente ação é de **R\$ R\$ 916.209,00 (novecentos e dezesseis mil, duzentos e nove reais) para venda e R\$ 4.500,94 (Quatro mil e quinhentos reais e noventa e quatro centavos) para locação.**

6. Encerramento

O presente laudo tem 16 (quinze) páginas impressas em arquivo digital, contendo 1 (uma) fotografia produzida durante a vistoria e 9 (nove) imagens obtidas nos sites de imobiliárias ou no software *Google Earth*.

Quaisquer dúvidas e questionamentos, favor entrar em contato com este Perito.

Bragança Paulista, 15 de agosto de 2024

FABIAN SANCHES GARCIA
Engenheiro Civil
CREA 506.294.096-6



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITATIBA
FORO DE ITATIBA
1ª VARA CÍVEL
AV. BARÃO DE ITAPEMA, 181, Itatiba - SP - CEP 13250-902
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1004986-44.2022.8.26.0281**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**
 Requerente: **Patricia Vizentim Mendoza**
 Requerido: **Pedro Calixto da Silva**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **RENATA HELOISA DA SILVA SALLES**

Vistos.

Trata-se de **AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO c/c COBRANÇA INDENIZATÓRIA DE ALUGUÉIS** ajuizada por **PATRICIA VIZENTIM MENDOZA**, em face de **PEDRO CALIXTO DA SILVA**.

A parte autora alegou, em síntese, que manteve união estável com o requerido de meados de 1997 a janeiro de 2013, conforme sentença prolatada nos autos 1001981-29.2013.8.26.0281. Asseverou que, entre os bens adquiridos pelo ex-casal durante a união, ficou estabelecido que o imóvel localizado na Rua João Batista Paladino, nº 11, Bairro Ainda Hadad Jafet, na cidade de Itatiba/SP, matriculado sob o nº 037045 no CRI local, seria partilhado na proporção de 50% para cada parte, em forma de condomínio. Informou que não possui mais interesse em manter o condomínio, tendo em vista o desentendimento frequente com a parte ré, no que tange à administração do imóvel, requerendo, pois, a extinção do condomínio, com a intimação do requerido para manifestar o interesse em adquirir o imóvel e, em caso negativo, a alienação judicial do bem. Salientou que o imóvel vem sendo alugado desde a sentença proferida nos autos supracitados e os contratos realizados pela parte ré. Sustentou que, como coproprietária do bem, tem direito à indenização (lucros cessantes) correspondente à metade do valor da renda estimada de aluguel. Requereu a procedência dos pedidos, com a extinção do condomínio e, até o deslinde da ação, a condenação do requerido ao pagamento de aluguéis em favor da autora. Pugnou pela concessão dos benefícios da justiça gratuita. Juntou documentos (fls. 11/30).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITATIBA
FORO DE ITATIBA
1ª VARA CÍVEL
AV. BARÃO DE ITAPEMA, 181, Itatiba - SP - CEP 13250-902
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Decisão deferindo a concessão dos benefícios da justiça gratuita à autora. Na mesma oportunidade, houve a determinação de citação da parte ré (fls. 31).

Citado (fls. 35), o requerido apresentou resposta em forma de contestação (fls. 43/51), aduzindo, em suma, que não foi contatado pela autora a fim de efetivar a venda do imóvel, bem como não houve qualquer proposta para tanto. Esclareceu que não se opõe à venda do imóvel, visto que é de seu conhecimento que a parte autora detém 50% do bem. Afirmou que, conquanto tenha interesse em adquirir a quota parte da autora, não possui o montante necessário para a aquisição, mas está tentando formalizar um empréstimo para tal. Sustentou que o imóvel está pendente de regularização, requerendo que os custos sejam rateados na proporção de 50% para cada parte. Relatou que, após a dissolução da união estável, em meados de 2014, construiu uma garagem no imóvel e uma pequena casa de três cômodos sobre a garagem, sendo que a autora não contribuiu financeiramente para a construção, não podendo a parte requerente ser beneficiada com as benfeitorias e obras que elevaram o valor da avaliação do imóvel. Assim, salientou que, no momento da avaliação do imóvel, deve a parte construída ser avaliada separadamente e que, na venda do bem, o valor da avaliação seja pago exclusivamente ao réu. Defendeu que jamais formalizou qualquer contrato de locação, sendo que reside no imóvel. Frisou que, desde a sentença da dissolução da união estável, acordaram as partes de forma verbal que o requerido ficaria na posse do imóvel e pagaria à autora o valor de R\$ 600,00 a título de aluguel, referente à 50% da quota parte pertencente a ela, iniciando os pagamentos em outubro de 2014. Narrou que tais pagamentos foram majorados para R\$ 650,00 em meados de 2017, mas em março de 2020 foram interrompidos, uma vez que o requerido foi acometido por um AVC, ficando acamado por um longo período e, desde então, não exerce nenhuma atividade laborativa, sendo que seu benefício previdenciário no valor de um salário mínimo levou mais de um ano para ser concedido, não tendo, atualmente, condições de manter o pagamento à autora. Requereu a improcedência dos pedidos. Pugnou pela concessão dos benefícios da justiça gratuita. Juntou documentos (fls. 52/119).

Manifestação do requerido (fls. 120). Juntou documentos (fls. 121/128).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITATIBA
FORO DE ITATIBA
1ª VARA CÍVEL
AV. BARÃO DE ITAPEMA, 181, Itatiba - SP - CEP 13250-902
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Houve réplica (fls. 132/139).

Instadas a especificarem as provas que pretendiam produzir (fls. 144/145), apenas a parte ré se manifestou (fls. 148/152).

Decisão determinando que as partes juntem, cada uma, três orçamentos do imóvel, a fim de se analisar o pedido de arbitramento de aluguel (fls. 157/159).

Decisão indeferindo a gratuidade da justiça à parte ré. Na mesma ocasião, houve a determinação de perícia (fls. 192/193).

Laudo pericial (fls. 267/282).

Laudo pericial complementar (fls. 338/353).

Manifestação da parte autora (fl. 357).

Decisão saneadora (fl. 359).

Manifestação das partes (fls. 362/363 e fl. 364).

É o relatório.

FUNDAMENTO E DECIDO.

Dentro da discricionariedade consubstanciada no artigo 370 do Código de Processo Civil, tratando-se de matéria de direito e de fato, mas não reclamando maior dilação probatória quanto à matéria fática, entendo que o feito encontra-se suficientemente instruído. Assim, passo a julgar a demanda, nos termos do inciso I do artigo 355 do Código de Processo Civil.

Inicialmente, diante da inexistência de vícios que possam retirar as suas idoneidades, **HOMOLOGO O LAUDO PERICIAL DE FLS. 267/282 e FLS. 338/353**, para que produzam os seus jurídicos e legais efeitos.

Pretende, a parte requerente, a extinção do condomínio e a condenação do requerido ao pagamento de aluguéis.

A ação é **PARCIALMENTE PROCEDENTE**.

Ante o desinteresse em permanecer em condomínio, possível sua



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITATIBA
FORO DE ITATIBA
1ª VARA CÍVEL
AV. BARÃO DE ITAPEMA, 181, Itatiba - SP - CEP 13250-902
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

extinção, nos termos do art. 1.320, do Código Civil ("*A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão.*").

Esclareço que ninguém é obrigado a manter condomínio contra sua vontade e a impossibilidade de divisão cômoda ou de venda extrajudicial consensual do imóvel impõe a alienação judicial.

Assim, deve-se observar o disposto no artigo 1.322 do Código Civil, que determina a alienação do imóvel, com a preferência da adjudicação aos condôminos requeridos e, no caso de desinteresse desse, deve ser realizada a alienação do imóvel a terceiros:

"Art. 1.322. Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-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, o de quinhão maior.

Parágrafo único. Se nenhum dos condôminos tem benfeitorias na coisa comum e participam todos do condomínio em partes iguais, realizar-se-á licitação entre estranhos e, antes de adjudicada a coisa àquele que ofereceu maior lance, proceder-se-á à licitação entre os condôminos, a fim de que a coisa seja adjudicada a quem afinal oferecer melhor lance, preferindo, em condições iguais, o condômino ao estranho."

Consigna-se, por oportuno, que no caso de eventual interesse das partes na aquisição da parcela que não titularizam, este poderá ser externado no momento da alienação, com a observância da preferência trazida no artigo 1.322 do Código Civil.

Pelo exposto, discordando os condôminos acerca do modo de venda do bem, de rigor a extinção do condomínio e a alienação judicial do imóvel, devendo ser observado o disposto no artigo 730 do Código de Processo Civil ("*Art. 730. Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão, observando-se o disposto na Seção I deste Capítulo e, no que couber, o disposto nos arts. 879 a 903.*").



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITATIBA
FORO DE ITATIBA
1ª VARA CÍVEL
AV. BARÃO DE ITAPEMA, 181, Itatiba - SP - CEP 13250-902
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

No mais, conforme disposto na decisão de saneamento de fls. 157/159, pende de controvérsia as despesas referentes às benfeitorias realizadas no imóvel, bem como o valor do aluguel.

Para melhor análise da situação, foi determinada a realização de perícia (fls. 192/193) em que o *expert* assim concluiu:

“5. Conclusão

Com o apresentado, a avaliação do valor do imóvel objeto da presente ação é de R\$ R\$ 916.209,00 (novecentos e dezesseis mil, duzentos e nove reais) para venda e R\$ 4.500,94 (Quatro mil e quinhentos reais e noventa e quatro centavos) para locação.” (fl. 352 – Laudo Pericial).

Portanto, conforme o laudo pericial juntado aos autos, o valor estimado para venda do imóvel é de R\$ 916.209,00, e o valor locativo mensal é de R\$ 4.500,94.

Em relação às benfeitorias realizadas pela parte ré, verifico restou comprovada a construção, após a dissolução da união estável, da denominada, pelo *expert*, de “Residência 03” (Residência 03 – fl. 269). Consigne-se que tanto a parte autora, quanto a parte requerida, concordam com o ora exposto (fls. 362/363 e fl. 364).

Ato contínuo, verifico que a parte da residência possui valor de R\$ 159.340,69 para venda e R\$ 782,77 para locação (fl. 352 – Laudo Pericial).

Nesse ponto, aplica-se o art. 1.219 do Código Civil (“O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis.”), que garante ao possuidor de boa-fé o direito à indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis que tenham incrementado o valor do imóvel. Assim, no momento da alienação judicial, o importe de R\$ 159.340,69 deve ser deduzido em favor do requerido. Da mesma forma, até que haja a alienação, levando em conta que o requerido vive na residência, a importância de R\$ 782,77 deve ser abatida do aluguel a ser fixado.

Por conseguinte, no tocante à indenização pelo uso exclusivo do imóvel,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITATIBA
FORO DE ITATIBA
1ª VARA CÍVEL
AV. BARÃO DE ITAPEMA, 181, Itatiba - SP - CEP 13250-902
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

a parte autora faz jus a 50% do valor locativo mensal, conforme o art. 1.319 do Código Civil (“Art. 1.319. Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou.”), uma vez que o requerido ocupa o imóvel integralmente.

Assim, o valor correspondente ao uso exclusivo do bem deverá ser pago pela parte ré, à parte autora, no montante de R\$ 1.859,08 mensais (valor calculado a partir da tabela de fl. 352, excluindo-se a “Residência 3”), corrigidos monetariamente a partir da data de citação, até a efetiva alienação ou o pagamento do quinhão pertencente à autora.

Quanto ao termo inicial dos alugueis, curvo-me ao entendimento do Superior Tribunal de Justiça, em caso análogo:

"Direito civil. Recurso especial. Cobrança de aluguel. Herdeiros. Utilização exclusiva do imóvel. Oposição necessária. Termo inicial. - Aquele que ocupa exclusivamente imóvel deixado pelo falecido deverá pagar aos demais herdeiros valores a título de aluguel proporcional, quando demonstrada oposição à sua ocupação exclusiva. - Nesta hipótese, o termo inicial para o pagamento dos valores deve coincidir com a efetiva oposição, judicial ou extrajudicial, dos demais herdeiros. Recurso especial parcialmente conhecido e provido." – grifos nossos.

(REsp 570.723/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/03/2007, DJ 20/08/2007, p. 268)

Observe que este Egrégio Tribunal de Justiça já apresentou entendimento no mesmo sentido:

"APELAÇÃO. Ação de extinção de condomínio cumulado com pedido de indenização pelo uso exclusivo do bem. Sentença de procedência parcial. Inconformismo das partes. Condomínio formado em razão da herança do bem deixado pelo falecimento da genitora. Alienação de direitos de titularidade das partes sobre o bem. Manutenção da ordem de venda judicial da coisa. Arbitramento de aluguel. Bem de propriedade comum das partes. Uso exclusivo pelo réu que propicia o reconhecimento do direito da autora à remuneração pela sua parte ideal no imóvel. Termo inicial dos alugueis. Constituição em mora do réu, considerando que o período antecedente vigorava comodato gratuito. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça. Sentença mantida. Recursos das partes



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITATIBA
FORO DE ITATIBA
1ª VARA CÍVEL
AV. BARÃO DE ITAPEMA, 181, Itatiba - SP - CEP 13250-902
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

desprovidos." - grifos nossos.

(TJSP; Apelação Cível 1004817-53.2018.8.26.0554; Relator (a): Rogério Murillo Pereira Cimino; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/10/2020; Data de Registro: 26/10/2020)

Desse modo, o termo inicial da cobrança dos aluguéis será a data da citação do requerido (fl. 35).

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido formulado por **PATRICIA VIZENTIM MENDOZA**, em face de **PEDRO CALIXTO DA SILVA** e, por conseguinte:

Determino a extinção do condomínio existente sobre o imóvel localizado na Rua João Batista Paladino, nº 11, Bairro Ainda Hadad Jafet, na cidade de Itatiba/SP, matriculado sob o nº 037045 no Cartório de Registro de Imóveis local.

Determino a realização da alienação judicial do imóvel, utilizando-se o preço médio de R\$ 916.209,00 (fl. 352).

No momento da alienação judicial, o valor correspondente às benfeitorias realizadas pela parte ré, no montante de R\$ 159.340,69, **deverá ser deduzido em favor da parte ré**, conforme o Laudo Pericial (fl. 352).

Por ocasião da alienação, deverá ser observado o artigo 730 do Código de Processo Civil e, no que couber, os artigos 879 a 903 do mesmo *códex*. Consigna-se que os condôminos possuem direito de preferência nos termos do artigo 1.322 do Código Civil.

Condeno a parte requerida ao pagamento de aluguéis à parte autora, pertinente ao imóvel descrito na matrícula nº 037045 do Cartório de Registro de Imóveis, correspondentes a 50% do valor locativo mensal do imóvel, fixado em R\$ 4.500,94 (fl. 352), sendo deduzido o valor de R\$ 782,77 referente à “Residência 03”, resultando no montante de **R\$ 1.859,08 mensais**. Ao valor deve ser acrescido correção monetária segundo a Tabela Prática do Tribunal de Justiça e juros de mora de 1% ao mês. O termo inicial é a data da citação do requerido (fl. 35).

Face a sucumbência mínima da parte requerente, **arcará o requerido** com



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITATIBA
FORO DE ITATIBA
1ª VARA CÍVEL
AV. BARÃO DE ITAPEMA, 181, Itatiba - SP - CEP 13250-902
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

o pagamento das custas e demais despesas processuais, corrigidas monetariamente pelos índices da Tabela de Atualização de Débitos do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo a partir dos desembolsos e com incidência de juros moratórios de 1% ao mês (artigo 406 do Código Civil cumulado com o §1º do artigo 161 do Código Tributário Nacional), a contar do trânsito em julgado deste pronunciamento jurisdicional, quando estará configurada a mora (artigo 407 do Código Civil).

Pelos mesmos fundamentos, **condeno** a parte requerida ao pagamento de honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, §2º, do Código de Processo Civil.

Resolvo o processo, com apreciação de mérito, nos termos do inciso I do artigo 487 do Código de Processo Civil ("*Art. 487. Haverá resolução de mérito quando o juiz: I - acolher ou rejeitar o pedido formulado na ação ou na reconvenção;*").

Em caso de interposição de recurso de apelação, dê-se ciência à parte contrária (pela imprensa oficial – caput do artigo 346 do Código de Processo Civil) para, querendo, apresentar contrarrazões no prazo de 15 dias úteis (§1º do artigo 1.010 do Código de Processo Civil). Após, subam os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça, com nossas homenagens.

Oportunamente, após o trânsito em julgado da sentença, arquivem-se os autos, com as formalidades legais.

P. I. C.

Itatiba, 17 de outubro de 2024.

RENATA HELOISA DA SILVA SALLES
JUIZA DE DIREITO

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