



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
8ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 242, Casa Verde - CEP 02546-000, Fone: (11) 3951-2525, São Paulo-SP - E-mail: santana8cv@tjsp.jus.br

344
R

SENTENÇA

Processo nº: **0033191-82.2013.8.26.0001 - Alienação Judicial de Bens**
Requerente: **Adelia dos Santos Vaamonde**
Requerido: **Luiz Alvarez Vaamonde**

Exma. Sra. Dra. Juíza **Simone de Figueiredo Rocha Soares**

Vistos.

Trata-se de **AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO c.c. ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS** ajuizada por **ADÉLIA DOS SANTOS VAAMONDE, SUZANA MARIA ALVAREZ GARCIA, MARIA OLGA ALVAREZ GARCIA e MARIO ALVAREZ GARCIA** em face de **LUIZ ALVAREZ VAAMONDE**, alegando, em síntese, que são titulares dos direitos de propriedade sobre o imóvel situado na Rua Thomaz Speers, nº 15, Vila Maria, nesta Capital. O bem não comporta divisão cômoda, assim como não houve acordo entre os comunheiros. Em consequência, pediu a procedência da ação, com a extinção do condomínio e alienação do bem, observando o quinhão de cada parte, e o arbitramento de aluguéis em seu favor.

A petição inicial (fls. 02/06), que atribuiu à causa o valor de R\$ 148.750,00, veio acompanhada de documentos, almejando a comprovação dos fatos em que a parte autora funda sua pretensão (fls. 09/27).

Foi deferido o benefício da justiça gratuita somente à autora **ADÉLIA** (fls. 29).

A fls. 32/33 a parte autora apresentou emenda à petição inicial para incluir **MARIA HELENA PENELUPPI GARCIA** no polo ativo e **MARIA JOSÉ SILVA VAAMONDE** no polo passivo desta demanda.

A parte ré apresentou contestação a fls. 56/58 alegando, em suma, que concorda com a divisão do bem imóvel, requerendo, assim, que seja arbitrado o aluguel no seu valor de mercado desde a citação, bem como autorização para alienação do imóvel.

Réplica a fls. 86/88.

O processo foi saneado (fls. 121/123), oportunidade em foi determinada a produção da prova pericial avaliatória, tendo sido nomeado perito, facultada às partes a formulação de quesitos e a indicação de assistentes técnicos e, ainda, fixados os pontos controvertidos.

Veio para os autos o laudo pericial (fls. 151/242), fixando o valor do

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por SIMONE DE FIGUEIREDO ROCHA SOARES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0000154-49.2022.8.26.0001 e código IU1hjrq.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUIZ MITSUO YOSHIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 11/01/2022 às 14:58. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000154-49.2022.8.26.0001 e código IU1hjrq.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
8ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 242, Casa Verde - CEP 02546-000, Fone: (11) 3951-2525, São Paulo-SP - E-mail: santana8cv@tjsp.jus.br

imóvel em R\$ 648.885,39 e o valor de aluguel em R\$ 3.244,43 por mês, para junho de 2015.

Os autores concordaram com a avaliação realizada pela Sra. Perita (fls. 248), tendo a parte ré, contudo, discordado da avaliação realizada (fls. 252/253).

Foi deferido o benefício da justiça gratuita ao réu **LUIZ ALVAREZ VAAMONDE** (fls. 290).

A Perita apresentou esclarecimento a fls. 312/315 e 336/337.

É o relatório.

Decido.

A lide comporta julgamento antecipado, na forma do art. 355, inciso I, do CPC/2015, pois não há necessidade da produção de outras provas.

Nos termos do artigo 1320, do Código Civil, a qualquer tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, de forma que, havendo desacordo entre os condôminos, o imóvel pode e deve ser alienado judicialmente, porquanto indivisível.

No mesmo sentido, quem ocupa integralmente imóvel de propriedade comum deve pagar aluguel aos demais condôminos, aos quais são assegurados os direitos inerentes ao domínio e perceber os frutos produzidos pela coisa comum.

Dessa forma, conforme ficou consignado na r. decisão de fls. 121/123, o ponto controvertido da lide repousa no valor de avaliação do bem e de seus aluguéis.

Mediante análise dos autos, verifica-se que a Sra. Perita Judicial procedeu à determinação do valor do aluguel mensal do imóvel objeto da lide, com observância das normas técnicas pertinentes do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da NBR 14653, referente às Normas de Avaliação para Imóveis Urbanos mediante pesquisa do valor de mercado, pelo método comparativo, utilizando-se de elementos comparativos, devidamente homogêneos e calculou o valor básico unitário médio em R\$ 2.023,18/m², para junho de 2015 e determinou o valor do locativo mensal em R\$ 3.244,43 (fls. 201).

Contudo, a ré pagará tão somente o valor correspondente à cota parte dos autores relativa ao bem.

O laudo pericial está muito bem fundamentado e deve prevalecer. Assim, homologo o laudo de fls. 142/243 e esclarecimentos de fls. 312/315 e 336/337, fixando o valor do imóvel em R\$ 648.885,39 – junho/2015 e o valor de aluguel em R\$ 3.244,43 por mês.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** a pretensão deduzida na presente ação ajuizada por **ADÉLIA DOS SANTOS VAAMONDE, SUZANA MARIA**

345
88

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por SIMONE DE FIGUEIREDO ROCHA SOARES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0033191-82.2013.8.26.0001 e o código 010000009FZBI.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ MITSUO YOSHIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 11/01/2022 às 14:58. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000154-49.2022.8.26.0001 e código LU11hjr.

346
8



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
8ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 242, Casa Verde - CEP 02546-000, Fone: (11) 3951-2525, São Paulo-SP - E-mail: santana8cv@tjsp.jus.br

ALVAREZ GARCIA, MARIA OLGA ALVAREZ GARCIA e MARIO ALVAREZ GARCIA em face de **LUIZ ALVAREZ VAAMONDE**, extinguindo o processo com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil e, em consequência determino a alienação judicial do imóvel descrito e caracterizado na inicial, objeto da matrícula n.º 49.367, do 17º Registro de Imóveis desta Comarca, pelo preço de R\$ 648.885,39 junho/2015, resguardado o direito dos coproprietários sobre o produto da alienação, nos termos do artigo 843, do Código de Processo Civil.

Com fundamento no artigo 1.319 do Código Civil, condeno a ré a pagar ao autor o aluguel correspondente à cota parte dos autores. Os aluguéis serão devidos desde a citação até a data em que o imóvel for eventualmente desocupado ou alienado. Sobre o valor dos aluguéis incidirão juros de mora legais (1% ao mês) e correção monetária conforme Tabela Prática do TJSP, a contar de cada mês de vencimento do aluguel.

Tendo em vista os princípios da causalidade e da sucumbência, arcará a parte ré com as custas e despesas processuais, **incluído 50% (cinquenta por cento) dos honorários periciais**, bem como honorários advocatícios que ora fixo, nos termos do art. 85, § 8º, do CPC, em R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais).

Considerando-se os benefícios da justiça gratuita, apenas serão devidas as verbas da sucumbência pelo réu **LUIZ ALVAREZ VAAMONDE** caso deixe de ficar caracterizada a necessidade dentro de 05 (cinco) anos, de acordo com o artigo 98, parágrafo 3º, do CPC/2015. Passado esse prazo e subsistindo a situação de pobreza, tais obrigações serão extintas.

P.R.I.

São Paulo, 10 de outubro de 2019.

SIMONE DE FIGUEIREDO ROCHA SOARES
Juíza de Direito

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

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0033191-82.2013.8.26.0001 e o código 010000009FZBI.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ MITSUO YOSHIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 11/01/2022 às 14:58. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000154-49.2022.8.26.0001 e código IU1hjrj.

Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Valor (somente números): R\$ 648.885,39

Data inicial: 6/2015

Data de atualização: 3/2024

Valor atualizado: R\$ 1.036.222,94

O valor **R\$ 648.885,39** de **6/2015** atualizado até **3/2024** é **R\$ 1.036.222,94**.

* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

Observação I

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

Observação II

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

Observação III

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

Observações da AASP

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz\$) para Cruzado Novo (NCz\$), com exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz\$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 (276,543680 X 84.32%), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)