



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
4ª VARA CÍVEL
RUA BITTENCOURT, 144, Santos - SP - CEP 11013-300
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **0016725-32.2020.8.26.0562**
 Classe - Assunto: **Liquidação por Arbitramento - Condomínio**
 Requerente: **Domenico L'abbate Neto e outros**
 Requerido: **Patrícia Bianca L'abbate**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Frederico dos Santos Messias**

Vistos.

Trata-se de ação de extinção de condomínio, ora em fase de liquidação de sentença por arbitramento, tendo por finalidade a fixação do valor locativo pelo uso exclusivo do imóvel, bem como a avaliação do imóvel.

Foi determinada a realização de prova pericial. Laudo à fls. 54/128. Esclarecimentos às fls. 143/149 e 165/170.

É o relatório. **DECIDO.**

O trabalho pericial se ateve fielmente ao quanto estabelecido no título judicial, conforme exposto no corpo do laudo.

O perito, para a fixação do valor do imóvel levou em conta o seu atual estado de conservação, a sua localização e outros elementos comumente considerados, bem como traçou comparativos de valores de outros



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
4ª VARA CÍVEL
RUA BITTENCOURT, 144, Santos - SP - CEP 11013-300
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

imóveis da mesma região.

Válido ressaltar que, com o laudo de fls. 54/128, restou esclarecido o valor real da locação, descontados os valores relativos à IPTU e condomínio. Também se encontra esclarecido o índice utilizado para apuração dos valores locativos de meses anteriores, que varia conforme o mercado imobiliário.

Desnecessária a suspensão do feito, pois a presente liquidação de sentença independe do resultado do inventário noticiado às fls. 153/157.

Em que pese o deferimento do quesito nº 04, este não encontra amparo no título judicial, fugindo do escopo da presente liquidação, que possui o fim de efetuar a apuração do valor de imóvel em que declarada a extinção do condomínio, bem como a fixação do valor locativo pelo uso exclusivo do bem.

Ademais, a realização das benfeitorias informadas pela requerida somente encontra suporte nos recibos apresentados às fls. 134/135, carecendo, portanto, de regular comprovação, motivo pelo qual não merece acolhimento o pedido para reconhecimento de tais benfeitorias.

Desse modo, fica afastado o direito de indenização em favor da requerida.

Logo, as impugnações trazidas pela ré traduzem a sua mera insatisfação



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
4ª VARA CÍVEL
 RUA BITTENCOURT, 144, Santos - SP - CEP 11013-300
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

com o teor do laudo, devendo ser afastadas.

Ressalte-se que a parte autora concordou com o valor arbitrado pelo perito.

Dessa forma, **JULGO POR SENTENÇA** a Liquidação para **HOMOLOGAR** o laudo pericial e arbitro o valor do aluguel em **R\$ 3.296,95 (Três Mil, Duzentos e Noventa e Seis Reais e Noventa e Cinco Centavos)**, fixo o valor de indenização em favor da parte autora pelo uso exclusivo do bem em **R\$ 39.563,44 (Trinta e Nove Mil, Quinhentos e Sessenta e Três Reais e Quarenta e Quatro centavos)** e defino o valor total do imóvel em **R\$ 509.525,95 (Quinhentos e Nove Mil, Quinhentos e Vinte e Cinco Reais e Noventa e Cinco Centavos)**, para **ABRIL DE 2021**.

MANIFESTE-SE a Parte Exequente, pelo prazo legal, no sentido de promover o Incidente de Cumprimento de Sentença, em incidente específico.

PI.

Santos, 20 de setembro de 2021.

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