



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Físico nº: **0022643-20.2011.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Condomínio**  
 Requerente: **Abdon Sepúlveda**  
 Requerido: **Isailde dos Santos Gigante**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

ABDON SEPÚLVEDA, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Ordinário em face de Isailde dos Santos Gigante, também qualificada, alegando que, ex-companheiros, com a dissolução da união estável tornaram-se condôminos do imóvel da matrícula nº 54.896 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, e estando a ré a ocupá-lo exclusivamente, pretende sua alienação judicial, extinguindo-se o condomínio, bem como seja a ré condenada a reembolsá-lo das despesas de consumo de água, energia elétrica e IPTU que ele vem pagando.

A ré contestou o pedido sustentando nunca ter se negado a vender dito imóvel e que apenas discorda da pretensão do autor em vender o bem por metade do preço de mercado, sem embargo do que propõe a divisão em cotas de 50% com desmembramento do imóvel ou que a venda seja precedida de avaliação.

O autor replicou nos termos da inicial e o feito foi instruído com prova pericial, à vista da qual a ré propôs a compra da cota do autor, que a isso anuiu, não tendo havido, entretanto, depósito do preço.

DECIDO.

Do condomínio em partes ideais de 50% (*cinquenta por cento*) para cada uma das partes, há prova documental na certidão da matrícula (*fls. 12/13*).

A proposta da ré, de aquisição da cota do autor, não foi concretizada, a despeito de sua intimação para depósito do valor, acarretando, sem embargo, paralisação do processo desde janeiro de 2013 até a presente data.

Logo, parece-nos seja de melhor senso a prolação de sentença e havendo interesse da ré na aquisição, exerça-a na forma da lei, já em execução do julgado, com o que não se terá por prejudicado o princípio da solução do processo em tempo razoável (*cf. art. 5º, LXXXVIII, Constituição Federal*).

Da indivisibilidade do imóvel há específica afirmação no laudo pericial de fls. 109/119, de modo que é de se rejeitar a pretensão da ré, de vê-lo dividido e desmembrado em porções de 50% da área.

É que, conforme laudo, “o terreno tem apenas 231,75m<sup>2</sup>” enquanto a área mínima exigida para desmembramento é de 125m<sup>2</sup> (*quesito a., fls. 115*).

Assim é que cabe acolhido o pedido do autor, ficando à ré a opção de exercer seu direito de preferência por ocasião da própria hasta pública.

Por ora, nesta primeira fase da demanda, cumpre apenas averiguar da indivisibilidade do bem e da impossibilidade de solução consensual do condomínio, do que é o



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**5ª VARA CÍVEL**

**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

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

caso dos autos.

Assim, atento a que demonstrada a inviabilidade da continuação do estado de condomínio como ainda a indivisibilidade do bem, tem-se por tipificada a hipótese do art. 1.322 do Código Civil, em razão do que acolho o pleito do autor para que seja o imóvel levado à hasta pública, na qual deverão ser observadas as preferências ditadas pelo dispositivo legal em comento.

Transitada em julgado a presente decisão, cumprirá tomar-se as providências de avaliação e designação de hasta pública.

Sucumbindo a ré, deverá arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, prejudicada a execução desta sucumbência enquanto perdurarem as condições que motivaram o deferimento do benefício da assistência judiciária gratuita.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE a presente ação para o fim de que seja o imóvel da rua João Bregagnolo, nº 30, Parque Delta, São Carlos, matriculado sob nº 54.896 no Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, levado à hasta pública, na qual deverão ser observadas as preferências ditadas pelo artigo 1.322 do Código Civil, prejudicada a condenação do réu na sucumbência, na forma e condições acima.

Caso ainda haja interesse na designação de audiência de tentativa de conciliação, poderão as partes denunciar tal pretensão nos autos, que deverão vir imediatamente conclusos para tal mister.

P. R. I.

São Carlos, 09 de abril de 2014.

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