



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

SENTENÇA

Processo nº: **1006213-34.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Alienação Judicial**
 Requerente: **Dirce de Fátima Gallo**
 Requerido: **Valdirene Aparecida da Costa e outro**

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

Vistos.

DIRCE DE FÁTIMA GALLO, qualificada na inicial, ajuizou ação de Extinção de Condomínio em face de VALDIRENE APARECIDA DA COSTA e DRIELI DOS SANTOS, também qualificado, alegando que fora casada com *Arnaldo dos Santos*, falecido em 2003, o qual detinha 50% da parte ideal do imóvel de Lote nº 3.162 da Quadra 89 do Loteamento Aracy, com matrícula 35.726, e que após o inventário de *Arnaldo dos Santos* o imóvel restou partilhado em 25% à requerente, 25% a *Drieli dos Santos*, filha de *Arnaldo*, e 50% a já anteriormente coproprietária *Valdirene Aparecida da Costa*, passando a esclarecer que atualmente a correquerida *Drieli* reside no imóvel, mas é autora quem arca com os impostos a ele vinculados, requerendo a extinção do condomínio, com a posterior alienação judicial do bem, respeitando os direitos das coproprietárias, visto que não consegue a alienação de forma amigável.

As rés devidamente citadas deixaram de apresentar contestação.
 É o relatório.

DECIDO.

A causa comporta julgamento antecipado, nos termos do art. 355, I, do Código de Processo Civil e envolve questão patrimonial, de modo que é de rigor sejam aplicados os efeitos da revelia, presumindo-se verdadeiros os fatos narrados na inicial, conforme art. 344, do CPC.

Inicialmente, importante destacar que o condomínio se estabelece quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma direito proporcional sobre o todo. Deste modo, cada condômino tem direito sobre a coisa toda, delimitado pelos iguais direitos dos demais condôminos, na medida de suas quotas.

A ação de alienação judicial de coisa comum, procedimento especial de jurisdição voluntária, exige prova pré- constituída do condomínio e a impossibilidade de divisão cômoda.

No caso dos autos apurou-se que o formal de partilha dos bens deixados por *Arnaldo dos Santos* não foi averbado junto à matrícula do imóvel a que se busca a extinção de condomínio.

Porém, a ausência de registro do formal de partilha não configura óbice ao pedido inicial, na medida em que a ficção jurídica decorrente do *princípio da saisine* confere à autora, nos termos do artigo 1.784 do Código Civil, o direito de postular a



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

extinção da comunhão, eis que os bens componentes da herança transmitem-se desde logo ao patrimônio dos herdeiros.

Assim, ainda que não registrado o formal de partilha, aos herdeiros é assegurado o direito sobre os bens que automaticamente lhes são incorporados por ocasião da morte do autor da herança.

Portanto, a copropriedade, que é pressuposto lógico necessário para a extinção do condomínio pretendido pela autora, neste caso, se comprova pela homologação da partilha dos bens deixados, ainda que não registrado o respectivo formal, posto que por ela foi atribuída aos herdeiros a parte que lhes cabe, individualmente, sobre os bens em litígio.

Assim, uma vez existente o condomínio entre as partes e não havendo a oposição pelos demais coproprietários, que mantiveram-se inertes, deve ser acolhido o pedido de extinção, com a consequente alienação do bem imóvel.

Destaco que a jurisprudência é farta neste sentido: "**EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. Pedido de divisão dos imóveis deixados pelos genitores das partes. Extinção do processo sem resolução de mérito. Formal de partilha não registrado. Julgamento do recurso na forma do art. 515, §3º, do CPC. Embora não averbada a partilha no registro de imóveis, as partes adquiriram a copropriedade dos bens no momento da abertura da sucessão. Princípio da "saisine". Necessidade de prévia averbação que não se afigura indispensável (condição) para o conhecimento e julgamento da ação. A extinção de condomínio é direito potestativo do condômino. Inversão da sucumbência. Recurso provido.**"(cf. Ap 0007457-46.2007.8.26.0129 - TJSP - 25/06/2014).

Como também: "**EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO – IMÓVEIS PARTILHADOS POR SENTENÇA DEFINITIVA – AUTORES HERDEIROS DO FALECIDO – RÉ, VIÚVA SUPÉRSTITE, BENEFICIADA PELO DE CUJUS EM TESTAMENTO NO QUAL CONFERIDA A TITULARIDADE SOBRE A PARTE DISPONÍVEL DA HERANÇA – SENTENÇA QUE DETERMINOU ALIENAÇÃO JUDICIAL DOS BENS, RESSALVANDO O DIREITO REAL DE HABITAÇÃO DA RÉ – INVIABILIDADE DE DISCUSSÃO NESTES AUTOS DOS DIREITOS SUCESSÓRIOS, JÁ PARTILHADOS – DIREITO REAL DE HABITAÇÃO CORRETAMENTE RECONHECIDO – INTELIGÊNCIA DO ART. 1.831, CC – SENTENÇA MANTIDA – APELAÇÃO DESPROVIDA.**"(cf. Ap 4006943-68.2013.8.26.0079 – TJSP - 13/06/2016).

No mais, como direito de preferência, direito a eventuais compensações por benfeitorias, é matéria cujo conhecimento somente poderá se fazer por ocasião da própria hasta pública e divisão do produto da venda, se positiva. 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 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 da autora 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.



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

As rés sucumbem e deverão, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Isto posto JULGO PROCEDENTE a presente ação e DECRETO a extinção do condomínio havido entre as partes e DETERMINO que seja o imóvel da Rua 85, nº 40, Cidade Aracy, São Carlos, matriculado sob nº 35.726 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, e CONDENO as rés ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Publique-se Intimem-se.

São Carlos, 05 de dezembro de 2017.

Vilson Palaro Júnior

Juiz de direito.

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