


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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

**SENTENÇA**
Processo nº: **1000088-84.2014.8.26.0566**Classe - Assunto **Procedimento Ordinário - Alienação Judicial**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Daniel Felipe Scherer Borborema

**CONCLUSÃO**

Aos 28/10/2014 15:31:18 faço estes autos conclusos ao Meritíssimo Juiz de Direito Auxiliar de São Carlos. Eu, esc. subscrevi.

**RELATÓRIO**

**JOSÉ CARLOS CLARO** e **JOÃO CARLOS CLARO** movem ação de extinção de condomínio com pedido de alienação judicial de imóvel contra **ROSANGELA DE ALMEIDA**. Os requerentes são irmãos. O primeiro requerente foi casado com a requerida. As partes são condôminas do imóvel descrito na inicial. O imóvel é insuscetível de divisão. Pedem a extinção do condomínio com a alienação judicial do bem.

O MP declinou de sua intervenção (fls. 40).

A ré contestou (fls. 45/48) alegando que o imóvel indicado na inicial foi desmembrado em dois, um deles atribuído inteiramente a João Carlos, o outro atribuído a José Carlos e a ré, em partes iguais. Logo, a extinção do condomínio somente é possível a essa parte em que são condôminos José Carlos e a ré. No mais, sustenta que o autor José Carlos doou verbalmente a sua parte ideal aos filhos, o que impede a procedência da ação.

Houve réplica (fls. 80/82) na qual José Carlos salienta que não houve a doação verbal indicada na contestação.

Nesta data, restou prejudicada a composição civil, ante a ausência da ré, em audiência designada para tal fim.

**FUNDAMENTAÇÃO**

Julgo o pedido na forma do art. 330, I do CPC, pois a prova documental é suficiente para a solução da controvérsia, e as demais formas de prova não seriam pertinentes ao caso.

A ré alega que o autor José Carlos doou sua fração ideal do imóvel verbalmente aos filhos. Todavia, não há qualquer prova documental nesse sentido, sequer início de prova documental, o que inviabiliza a aceitação de prova exclusivamente testemunhal a propósito (art. 401, CPC). Se não bastasse, a doação envolvendo imóveis necessitaria realizar-se por instrumento público ou, se o imóvel não tem valor superior a 30 salários mínimos, particular. Mas algum instrumento escrito há de se exigir.

Afasta-se a alegação da ré.

Quanto ao mais, não há dúvidas sobre o condomínio havido no que


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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

concerne à Parte A originária do desmembramento. Também não há dúvida da impossibilidade de divisão. Impõe-se, pois, o acolhimento do pedido, com correção, apenas, quanto ao seu objeto - Parte A, objeto da mat. 131.452, e não a integralidade do imóvel - , o que enseja acolhimento apenas parcial.

Salienta-se, porém, que a extinção do condomínio opera-se entre as três partes envolvidas – José Carlos, João Carlos e ré -, pois as três constam, no registro imobiliário, como condôminas, fls. 12/13. O preço recebido, porém, será repartido meio a meio apenas entre José Carlos e a ré, já que, como se extrai tranquilamento das manifestações das partes, houve uma divisão informal segundo a qual o imóvel em discussão – mat. 131.452 – coube apenas a esses dois, cabendo a João Carlos a Parte B (131.453).

**DISPOSITIVO**

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente a ação e determino a alienação judicial do imóvel objeto da matrícula 131.452 (fls. 12/13), deliberando desde já que metade do preço caberá a José Carlos e metade a Rosângela.

A alienação poderá ser feita independentemente de leilão pois as partes são capazes (art. 1.113, § 3º do CPC), de modo que, após o trânsito em julgado, iniciar-se-á o prazo de 30 dias para que cada uma das partes diga se possui interesse na venda independentemente de leilão. No silêncio de qualquer delas, haverá a venda em leilão.

Saliento que, no lugar da alienação a terceiro, há sempre a possibilidade de um condômino comprar a parte do outro, consoante preceitua o art. 1118 do CPC.

P.R.I.

São Carlos, 28 de outubro de 2014.

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