



**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 - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Físico nº: **0003632-34.2013.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Alienação Judicial**  
 Requerente: **Jeferson Fernando Terroni**  
 Requerido: **Edila Roberta Barros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

O autor Jeferson Fernando Terroni propôs a presente ação contra a ré Edila Roberta Barros, pedindo a extinção do condomínio e alienação judicial do imóvel descrito na inicial em hasta pública, em razão do condomínio estabelecido após processo de separação judicial, sendo o bem indivisível, não pretendendo mais o autor permanecer nessa qualidade.

A ré, em contestação de folhas 51/51/52, alega que a eventual alienação do imóvel importará no desalojamento da filha menor das partes, portadora de necessidades especiais, expondo-a a situação danosa tão somente por interesse pessoal e financeiro do autor. Sustenta que o imóvel está adaptado para as necessidades da filha e eventual retirada dela da residência importará em risco e desconforto. Aduz que sobre o imóvel pendem dívidas tributárias do período em que o autor lá residiu sozinho. Alega que tem interesse na aquisição da meação, contudo, devido às pendências tributárias, não tem como refinancear o imóvel. Sustenta que a posse do imóvel se dá a título de alimentos *in natura*. Insurge-se contra as avaliações apresentadas por ter sido produzidas unilateralmente.



**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 - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

É o Relatório. Decido.

Passo ao julgamento do feito, porque a matéria é estritamente de direito, sendo que a questão deve ser resolvida com base nos documentos juntados aos autos.

Defiro os benefícios da justiça gratuita formulados pela ré. Anote-se.

As partes são proprietárias do imóvel conforme se verifica do documento de fls. 06, do qual pretende o autor a extinção do condomínio e a venda do bem por não possuir mais interesse em permanecer nessa comunhão.

O imóvel foi objeto de partilha nos autos da ação de separação judicial que tramitou pela 2ª Vara Cível desta Comarca, na proporção de 50% para cada parte (**confira folhas 10, item “b” do dispositivo da sentença**).

Os artigos 1.322 e seguintes do Código Civil Brasileiro autorizam qualquer condômino - independentemente da proporção de sua quota parte - a requerer a extinção do condomínio, com a consequente alienação judicial do bem quando, por circunstâncias de fato ou por falta de consenso entre os consortes, não for possível o uso e gozo em conjunto do imóvel indivisível, sendo que tal pretensão pode ser exercida a qualquer tempo, a fim de que seja repartido o produto da venda, na proporção de cada condômino, resguardando-se, entretanto, o direito de preferência contido no artigo 1.118 do Código de Processo Civil.



**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 - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**Nesse sentido:**

"0003692-15.2005.8.26.0266 Apelação - Relator(a): Lucila Toledo - Comarca: Itanhaém - Órgão julgador: 9ª Câmara de Direito Privado - Data do julgamento: 03/07/2012 - Data de registro: 05/07/2012 - Outros números: 36921520058260266 - **Ementa:** ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BEM COMUM CONDOMÍNIO DECORRENTE DE PARTILHA EM SEPARAÇÃO BEM INDIVISÍVEL DESNECESSIDADE DE AVALIAÇÃO DA COISA ANTES DA PROLAÇÃO DE SENTENÇA, NA PRIMEIRA FASE DO PROCESSO, QUE APENAS APRECIA SE A VENDA É OBRIGATÓRIA PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA REJEITADA PEDIDO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS PELO USO EXCLUSIVO DA COISA COMUM, FORMULADO EM CONTRARRAZÕES, NÃO CONHECIDO REQUERIMENTO DE VENDA POR INTEIRO DETERMINAÇÃO DE ALIENAÇÃO DE METADE IDEAL - SENTENÇA EXTRA PETITA NULIDADE RECONHECIDA DE OFÍCIO JULGAMENTO DO FEITO EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO".

Por outro lado, a existência de filha comum e portadora de necessidades especiais não constitui impedimento à extinção do condomínio.

**Nesse sentido:**

EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO - Inexistência de cláusula que impedisse a partilha judicial, a qual afrontaria a garantia de acesso à justiça - **Alegações sobre prejuízos à filha menor do casal, que habita no imóvel e que a venda não se prestaria para a compra de outro imóvel - Irrelevância, dado não constituírem impedimento para a extinção do condomínio** - Alienação judicial de bem indivisível - Medida que se impõe ante a ausência de solução amigável entre os comunheiros (art. 1.322 do CC) - Sentença mantida - Recurso desprovido (Relator(a): Mendes Pereira; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 24/03/2015; Data de registro: 24/03/2015).



**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 - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Também a alegada posse advinda de ação de separação judicial não torna vitalício o direito de uso e ocupação, nem obsta a extinção.

**Nesse sentido:**

Extinção de condomínio: alienação judicial de bem imóvel comum - sentença: procedência - Recurso: Ré.

**Separação judicial consensual: acordo que assegura a posse pela mulher e filhos - Fato que não torna vitalício o direito de uso e ocupação, nem obsta a extinção.** Função social da propriedade: art. 170, III, CF

- Salvaguarda ditada a benefício do interesse coletivo. Jurisdição voluntária: critério de decisão por equidade (art. 1.109, CPC) - Possibilidade de negativa da alienação, quando não se mostra a mais conveniente ou oportuna para os interessados, por deixar ao desabrigo as filhas menores do casal:

hipótese ausente na espécie dos autos, dado à maioria da prole já por ocasião da sentença. Crédito alimentar pretérito dos filhos que deve ser satisfeito pelas vias próprias. Proposta de permuta do imóvel com outras propriedades comuns: recusa manifesta em réplica, desautorizando a designação de audiência de conciliação para eventual composição nesse sentido. Recurso não provido (Relator(a): Claudio Lima Bueno de Camargo; Comarca: Campinas; Órgão julgador: 1ª Câmara de Direito Privado B; Data do julgamento: 22/06/2009; Data de registro: 29/06/2009; Outros números: 4426464600).

Desse modo, ante o que disciplina o Código Civil, de rigor a procedência do pedido.

Diante do exposto, acolho o pedido, resolvendo mérito, nos termos do artigo 269, inciso I, do Código de Processo Civil, para o fim de decretar a extinção do condomínio e determinar que o imóvel seja levado à hasta pública, mediante três avaliações atualizadas apresentadas pelas partes, importando a partilha deste na proporção de 50% para cada parte do valor auferido com a arrematação.



**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 - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Em não sendo apresentadas as avaliações pelas partes, será procedida a avaliação em fase de cumprimento de sentença.

Por ter resistido ao pedido, condeno a ré no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor da causa, ante a ausência de complexidade, com atualização monetária a partir da distribuição da ação e juros de mora a partir da publicação da presente, observando-se os benefícios da justiça gratuita.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 22 de abril de 2015.

**Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares**

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