



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 Digital nº: **1013219-58.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**
 Requerente: **Ana Kovacs**
 Requerido: **Julio Cesar Peronti**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos,

ANA KOVACS, qualificada nos autos, ajuizou ação de extinção de condomínio pela alienação de coisa comum indivisível em face de **JÚLIO CÉSAR PERONTI**, igualmente qualificado nos autos, alegando, em suma, que:

- I. É proprietária, em condomínio com o réu, de uma casa de moradia, localizada à Rua Jonas Novaes, nº 719, Santa Felícia, nesta cidade de São Carlos, matriculada sob o nº 128.837 do Cartório de Registro de Imóveis local, em decorrência da partilha dos bens homologada na ação de divórcio nº 1005990-18.2014.8.26.0566, entre as mesmas partes, que tramitou perante o Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de São Carlos;
- II. O divórcio se deu em 21/07/2014. Na partilha ficou estipulado que o imóvel seria vendido e o produto da venda partilhado na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada um;
- III. Ficou acordado que até a venda do imóvel, o réu poderia

**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**

explorar seu aluguel com exclusividade, arcando com o pagamento das despesas de IPTU, CPFL e SAEE;

- IV. Ficou acordado também, no que diz respeito ao outro imóvel que reside, imóvel este que o réu recebeu em doação de seus pais na constância do matrimônio, que tem direito a receber o correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor da venda do imóvel, descontando-se o valor dos terrenos, podendo ali residir até 21.07.2018;
- V. A fim de extinguir o condomínio, propôs ficar com a integralidade do imóvel localizado na Rua Jonas Novaes, e, em troca, o réu ficaria com a totalidade do imóvel da Rua Alberto Lanzoni, nº 717;
- VI. Avaliados os dois imóveis, manteve a sua proposta de permuta de 50% da parte que lhe cabe na edificação do imóvel localizado na Rua Antonio Lanzoni em troca de 50% do imóvel localizado na Rua Jonas Novaes;
- VII. O réu também providenciou a avaliação dos imóveis, supervalorizando os terrenos da Rua Alberto Lanzoni. A garagem do imóvel não foi considerada como área construída;
- VIII. Sugeriu que esta autora realizasse uma reforma no imóvel da Rua Alberto Lanzoni, desocupasse o imóvel e lhe pagasse 1 ano de aluguel no valor de R\$ 1.250,00 e, ainda que pagasse a quantia de R\$ 36.000,00;
- IX. Tal proposta se mostrou completamente inviável, razão pela qual notificou o réu e foi por ele contranotificada, como não



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

houve acordo, propôs a presente ação.

X. Protesta, então, pela extinção do condomínio do imóvel matriculado sob o nº 128.837 do Cartório de Registro de Imóveis local.

Citado, o réu, apresentou contestação, alegando, preliminarmente, ausência de interesse de agir, coisa julgada e inexistência de oposição à venda do imóvel comum. No mérito, requereu a improcedência do pedido, alegando que: a) a autora pretende obter vantagem financeira em benefício próprio; b) jamais se opôs à venda do imóvel, pelo contrário, deseja que o imóvel da Rua Jonas Novaes, nº 719 seja vendido, bem como que a autora desocupe o imóvel da Rua Alberto Lanzoni; c) o imóvel está anunciado em várias imobiliárias o que confirma a sua expressa anuência com a venda; d) o valor mínimo que pretende auferir com a venda do imóvel é de R\$ 150.000,00, já descontada a corretagem e demais encargos; e) outra condição seria que quando a venda for efetivada a autora lhe restitua simultaneamente a casa que ocupa, ou em caso negativo, lhe pague o valor correspondente ao aluguel até a data limite estipulada no divórcio, ou seja, julho/2018; f) se a venda do imóvel da rua Jonas Novaes se concretizar sem a restituição de sua posse no imóvel da Rua Alberto Lanzoni, haverá um desequilíbrio do que foi homologado pelas partes; g) não é verdadeira a alegação da autora de que reformou por completo o imóvel da Rua Alberto Lanzoni, na verdade, ambos o fizeram no decorrer do casamento; h) a autora não está passando por dificuldades financeiras, porque recebeu verbas trabalhistas por força de decisão judicial, sendo que também não partilhou esses valores de maneira proporcional ao tempo de casamento. Requer, em caso de acolhimento do pedido inicial, que referida alienação seja



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

condicionada à restituição do imóvel da Rua Alberto Lanzoni, nas mesmas condições em que se encontrava quando começou a ser utilizado pela autora. Requer ainda, que o feito seja considerado de jurisdição voluntária, atribuindo-se a repartição das despesas e custas processuais às partes na proporção de suas cotas no imóvel. Juntou documentos (fls.72/129).

Impugnação à contestação às fls.136/143.

Designada audiência de conciliação, não houve acordo entre as partes.

É o relatório.

FUNDAMENTO E DECIDO.

De início, afasto a preliminar de ausência de interesse de agir, porque a decretação do divórcio, com a posterior partilha dos bens e dívidas, encerra a competência da Vara Especializada, na medida em que a relação subsistente possui natureza obrigacional, que deve ser conhecida pelo Juízo Cível.

Nesse sentido a jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: 0068003-51.2016.8.26.0000 Conflito de competência. Ação de alienação judicial de coisa comum cumulada com extinção de condomínio entre ex-cônjuges. Distribuição perante a Vara Cível. Declinação da competência a Vara Especializada. Impossibilidade. A decretação do divórcio, com a posterior partilha dos bens e dívidas, encerra a competência da Vara Especializada, na medida em que a relação subsistente possui natureza obrigacional, que deve ser conhecida pelo Juízo Cível. Matéria que não está afeta a competência absoluta das Varas da Família e Sucessões, nos termos do art. 37 do Código Judiciário do Estado de São Paulo. Competência do MM. Juízo da 4ª Vara Cível de Limeira, ora suscitado. Conflito



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

procedente. (Relator(a): Lidia Conceição; Comarca: Limeira; Órgão julgador: Câmara Especial; Data do julgamento: 20/02/2017; Data de registro: 23/02/2017)

Afasto ainda a preliminar de existência de coisa julgada e de oposição à venda do imóvel comum porque o objeto da ação de separação é diverso do objeto da ação de extinção de condomínio.

Nesse sentido a Jurisprudência do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: 0061057-10.2010.8.26.0506 AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO – Alegação de coisa julgada – Impossibilidade – Ação que tem objeto diverso do tratado na ação de separação – Preliminar afastada - Procedência da ação - Uso exclusivo de bem comum – Inexistência do dever de partilhar as despesas do imóvel – Extinção de condomínio determinada que não foi impugnada no apelo - Recurso não provido. (Relator(a): Miguel Brandi; Comarca: Ribeirão Preto; Órgão julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 28/05/2015; Data de registro: 28/05/2015)

0030899-40.2007.8.26.0000 - EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO - Acordo judicial celebrado em ação de separação judicial que estabeleceu o condomínio sobre imóveis e veículo automotor, bens indivisíveis, de propriedade dos ex-cônjuges, a serem futuramente alienados, partilhado o produto da venda em partes iguais - Afastamento da preliminar de coisa julgada - Ação de extinção de condomínio proposta justamente para obter o cumprimento do acordo entabulado, sem qualquer ofensa à coisa julgada - Cumprimento do acordo que pode ser obtido pela via da extinção do condomínio, utilizada a qualquer tempo pelo condômino, por se tratar de direito potestativo - Afastamento do decreto de extinção da ação - Aplicação


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

do art. 515, §3º, do CPC, para o fim de julgar o mérito da ação - Alegação da condômina de ter suportado sozinha as despesas com as coisas comuns - Alegado crédito que carece até mesmo de certeza, por não se saber a contribuição do outro condômino para as despesas e a quem coube o uso do imóvel durante o período de indivisão - Eventual crédito que deve ser discutido e reconhecido em via própria - Tributos em aberto que são transferidos aos adquirentes dos imóveis em hasta pública, a teor do art. 130, parágrafo único, do CTN - Ação procedente, para determinar a alienação judicial dos bens, ante o desinteresse na adjudicação, partilhando-se em proporções iguais o produto da venda, na forma do art. 1.322 do CC e 1.113 e ss. do CPC - Recurso provido, para afastar o decreto de extinção julgar procedente ação. (Relator(a): Francisco Loureiro; Comarca: Jales; Órgão julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 09/10/2008; Data de registro: 23/10/2008; Outros números: 5366124100)

Afasto finalmente, a preliminar de falta de interesse de agir. Havendo pretensão resistida, há interesse de agir.

Há condomínio quando um único bem pertence a mais de uma pessoa, concedendo-se a cada uma delas uma cota ideal sobre todo o bem e cada uma de suas partes. Sobre tais partes, o direito do condômino é absoluto e exclusivo.

Assim, todos os condôminos têm direitos iguais sobre a propriedade da coisa, respeitando-se a proporção em que concorrem com os demais.

Sobre o tema, preleciona Caio Mário da Silva Pereira:


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

"A comunhão não é a modalidade natural da propriedade. É um estado anormal (Clóvis Beviláqua), muito frequentemente gerador de rixas e desavenças, e fomentador de discórdias e litígios. Por isto mesmo, considera-se um estado transitório, destinado a cessar a todo tempo. A propósito, vige então a idéia central que reconhece aos condôminos o direito de lhe pôr termo ... é lícito aos condôminos acordarem em que a coisa fique indivisa. Guardada essa ressalva, pode qualquer condômino a todo tempo exigir a divisão da coisa comum (código civil, art. 629)."

E acentua:

"Quando a coisa for indivisível ou se tornar, pela divisão, imprópria ao seu destino, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizados os outros, será vendida. Em tal caso, qualquer dos condôminos requererá a alienação com observância do disposto no Código de Processo Civil, sendo o bem vendido em hasta pública, na qual serão observadas as preferências gradativas: o condômino em condições iguais prefere ao estranho; ... Praceado o bem, e deduzidas as despesas, o preço será repartido na proporção dos quinhões ou sortes." (in Instituições de Direito Civil, Ed. Forense, 11ª ed., p. 134/135).

A teor dos artigos 1.322 e seguintes, do Código Civil de 2002, é possível a extinção de condomínio, com a conseqüente alienação judicial do bem imóvel, por vontade de um dos condôminos, quando a coisa for indivisível e os consortes não concordarem em adjudicá-la a um só, indenizando os outros.

In verbis:



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

"Art. 1.322. Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendido e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior."

O Novo Código de Processo Civil, ao dispor sobre as alienações judiciais, estabelece no art. 730:

"Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão, observando-se o disposto na Seção I deste Capítulo e, no que couber, o disposto nos arts. 879 a 903".

Como visto, ao condômino é dado requerer, a qualquer tempo, a divisão da coisa comum, com a consequente alienação judicial do bem, quando, por circunstância de fato ou por desacordo, não for possível o uso e gozo em conjunto do imóvel indivisível, repartindo-se o produto na proporção de cada comunheiro, resguardando-se, entretanto, o direito de preferência contido no art. 1.322, do Código Civil.

No caso em tela, muito embora a autora não tenha pleiteado expressamente a alienação judicial, essa é consequência da ação de extinção de condomínio. O percentual de cada condômino é incontroverso.

Pleiteia o réu ainda, que o presente feito seja considerado de jurisdição voluntária. Embora incluído no rol dos feitos de jurisdição voluntária (art. 725, IV do NCPC), não se trata efetivamente de procedimento


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

desta natureza.

Segundo Teresa Arruda Alvim Ambier, Maria Lúcia Lins Conceição, Leonardo Ferres da Silva Ribeiro e Rogério Licastro Torres de Mello, em sua obra *"Primeiros Comentários ao Novo Código de Processo Civil artigo por artigo"*, São Paulo, ed. Revista dos Tribunais, 2015, p. 725, *"o inciso IV menciona alienação, locação e administração de coisa comum. Trata-se de hipótese estranhamente arrolada pelo legislador como sendo de jurisdição voluntária, já que alienar, locar e administrar coisa comum são atividades que podem ser desempenhadas sem a intervenção do Judiciário, se todos estiverem de acordo. Se não estiverem, de rigor, de jurisdição propriamente voluntária não se tratará, porque haverá conflito..."*

O réu terá preferência na alienação do imóvel, a teor do que reza o art.1.322 do CC.

Por fim, quanto às alegações do réu de que ficará em prejuízo, quaisquer pedidos devem ser objeto de ação própria, já que desborda os limites desta lide.

Diante do exposto, julgo procedente o pedido de extinção de condomínio e determino que se proceda a avaliação e praxeamento do imóvel mencionado na petição inicial, partilhando-se o produto da venda, respeitada a proporção acima, ou seja, 50% (cinquenta por cento) do apurado caberá à autora e 50% (cinquenta por cento) ao réu.

Havendo divergência quanto ao valor do bem, a prova pericial revela-se imprescindível. Nesse sentido veja-se TJSP, AP.314.484.4/7-00, Rel.Egídio Giacoia, d.j.07.04.2009.

Nomeio para proceder a avaliação o perito ROGÉRIO GIGLIO FERREIRA, devendo o senhor perito, no prazo de cinco (05) dias, estimar os



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

seus honorários, que deverão ser depositados pela autora.

Faculto às partes a indicação de assistentes técnicos e quesitos, no prazo de quinze (15) dias. Após a vinda do laudo, que deverá ser apresentado em trinta (30) dias, deverá a serventia designar data para a praça.

Condeno o réu, dada sua sucumbência, ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% sobre o valor dado à causa.

Nesse sentido a Jurisprudência do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: 0204409-12.2012.8.26.0100 Embargos de declaração. Ausência dos requisitos do artigo 535 do Código de Processo Civil. Natureza exclusivamente infringente. Embargos rejeitados. (Relator(a): Hamid Bdine; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 31/03/2016; Data de registro: 01/04/2016; Outros números: 204409122012826010050000)

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 24 de março de 2017.

Juiz Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini

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