



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: **1013464-69.2016.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**
 Requerente: **Erika Cristina da Silva Melo**
 Requerido: **Ricardo Alberto Dadico Zanchin**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

ERIK A CRISTINA DA SILVA MELO, qualificado(s) na inicial, ajuizou ação de Alienação Judicial de Bens em face de Ricardo Alberto Dadico Zanchin, também qualificado, alegando que foi casada com o réu entre os anos de 2006 a 2013, com regime de comunhão parcial de bens, e na constância do casamento adquiriram o imóvel residencial financiado junto à Caixa Econômica Federal, situado à Rua Edmo da Costa Moura, número 264, Parque Primavera, São Carlos/SP; Matrícula junto ao Cartório de Imóveis nº 15.393, que se divorciaram em 4 de setembro de 2013, restando acordado que o imóvel seria alienado, e seu valor partilhado entre ambos, e que, apesar disso, o réu vem se recusando a colaborar com a alienação, destacando que tem arcado sozinha com as prestações da casa e o com o IPTU, desde o divórcio até os dias atuais, à vista do que requereu a extinção do condomínio, para que o imóvel seja alienado judicialmente, a condenação do réu ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.

O réu contestou o pedido arguindo preliminarmente a incompetência absoluta do juízo para conhecer e julgar a demanda, em razão de a Caixa Econômica Federal figurar como credora hipotecária, seria caso de litisconsórcio necessário, devendo a ação ser proposta junto à Justiça Federal, impugnou a assistência judiciária gratuita concedida à autora, sustentando que ela possui profissão de analista de exportação, não tendo necessitado da Defensoria Pública, não fazendo, assim, jus ao benefício, alegou, ainda, a inépcia da inicial porquanto não há causa de pedir e pedido certo na inicial, bem como que o imóvel não pode ser vendido, por existir cláusula de alienação fiduciária que recai sobre o imóvel, no mérito alegou que nunca resistiu a venda do imóvel, que somente se opunha a venda do imóvel abaixo do valor do mercado, o que desejava a autora, buscando vantagem na venda do imóvel, de modo a concluir pela improcedência da ação.

A autora replicou afirmando que a hipossuficiência é presumida, não sendo necessário comprova-la, repeliu a alegação de incompetência, uma vez que a Caixa Federal Econômica é credora fiduciária, e não hipotecária como alegou o réu, não havendo, assim, que se falar em litisconsórcio necessário, que há possibilidade de alienação do imóvel, desde que o valor obtido seja utilizado para quitação do contrato, reiterando, no mais, os termos da inicial.

É o relatório.

DECIDO.



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

Inicialmente, no que tange às preliminares alegadas pelo réu, não há se falar em inépcia da inicial por falta de pedido, uma vez que a petição inicial claramente descreve a situação de condomínio, de indivisibilidade da coisa e sua intenção de levá-la à venda em hasta pública, preliminar que fica rejeita.

Fica, do mesmo modo, afastada a alegação de inalienabilidade do imóvel pois a existência de financiamento nada obsta a possibilidade de alienação dos direitos que os condôminos possuem sobre ele com o objetivo de extinguir o condomínio, uma vez que não se trata de transferência da propriedade a terceiro, mas de alienação dos direitos aquisitivos, nesse sentido é a jurisprudência: *APELAÇÃO CÍVEL - Extinção de condomínio - Imóvel partilhado por ocasião do divórcio das partes - Existência de alienação fiduciária em garantia - Irrelevância - Possibilidade de cessão dos direitos aquisitivos a terceiros, desde que conste com a anuência da credora fiduciária - Arbitramento de aluguéis a partir da citação - Sentença de extinção, sem resolução do mérito, afastada Julgamento de procedência (art. 515, § 3º, do CPC) - Recurso provido. (Apelação nº 0022179-90.2012.8.26.0006, Segunda Câmara de Direito Privado, Rel. Des. JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES, j. 15.07.2014).*

O futuro arrematante assumirá a condição de compromissário comprador, para posteriormente regularizar a propriedade com o registro, por força do que dispõe o art. 1.245, do Código Civil. Pelo mesmo motivo, não há litisconsórcio necessário em relação à Caixa Econômica Federal, pois a credora fiduciária não precisa compor a lide, uma vez que não lhe restará prejuízo algum, restando afastada a alegação de incompetência absoluta deste juízo.

No mérito, à solução desta demanda, para esta fase, importa tão somente conhecer da indivisibilidade do imóvel. O 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.

Cumprido considerar ainda que estamos diante de composses de bem imóvel, que embora comum, tem por credor fiduciário a Caixa Econômica Federal. Assim, as partes possuem cotitularidade de direitos pessoais sobre o bem. Entretanto, tal fato não torna impossível a extinção de condomínio, pois os direitos sobre o imóvel pertencentes às partes, a posse, têm valor econômico, podendo serem transacionados, possibilitando a extinção de indesejada situação de posse coletiva sobre coisa indivisa.

Deve-se ressaltar que quando da ocorrência da hasta pública, a Caixa Econômica Federal deverá ser cientificada acerca da alienação, bem como deverão as partes serem advertidas acerca dos direitos sobre o imóvel, em conformidade com a jurisprudência:

“AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO COM ALIENAÇÃO JUDICIAL IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL EXTINÇÃO POR IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO INCONFORMISMO DA AUTORA CONSISTÊNCIA POSSIBILIDADE DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO DO IMÓVEL

1013464-69.2016.8.26.0566 - lauda 2



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

ALIENADO FIDUCIARIAMENTE DESDE QUE A INSTITUIÇÃO FINANCEIRA SEJA CIENTIFICADA E HAJA CLARA ADVERTÊNCIA DOS DIREITOS QUE POSSUEM AS PARTES NO MOMENTO DA HASTA PÚBLICA PRECEDENTES – EXTINÇÃO AFASTADA. Deve ser afastada extinção da ação de extinção de condomínio por impossibilidade jurídica do pedido sob o fundamento de que a autora não é proprietária do imóvel, uma vez que a alienação fiduciária do bem comum não afasta o direito de extinção do condomínio e da venda judicial do imóvel desde que cientificada a instituição financeira e haja clara advertência dos direitos que possuem as partes no momento da hasta pública, conforme precedentes deste Tribunal de Justiça.” (cf. Ap. nº 0001916-42.2012.8.26.0457 - TJSP 8ª Câmara de Direito Privado - 07.10.2015¹).

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO COM PEDIDO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL. Extinção do processo sem resolução do mérito, por impossibilidade jurídica do pedido, ao fundamento de que o imóvel está alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal. Inconformismo do autor. Consistência. Orientação deste Tribunal de Justiça, inclusive desta 3ª Câmara de Direito Privado, no sentido da possibilidade de extinção de condomínio de imóvel alienado fiduciariamente. Trata-se de alienação dos direitos aquisitivos sobre o bem. Afastamento da extinção do processo sem resolução do mérito, com apreciação do mérito, nos termos do artigo 515, § 3º, do Código de Processo Civil. Autor que demonstrou a aquisição do bem em condomínio com a ré. Apuração do valor dos direitos aquisitivos sobre o imóvel deverá ser efetuada em liquidação. Alienação judicial que deverá ser cientificada à Caixa Econômica Federal. Por ocasião da hasta pública, deverá haver a clara advertência a respeito dos direitos que possuem as partes sobre o bem. Reforma da sentença para julgar a ação procedente, carregando à ré os ônus da sucumbência. Recurso provido”. (cf. Ap. nº 1008131-64.2014.8.26.0451 - TJSP 3ª Câmara de Direito Privado – 30/06/2015²).

“Extinção de condomínio Alienação judicial Cerceamento de defesa - Não configuração Compromisso de compra e venda com sub-rogação de ônus hipotecário celebrado na vigência da união estável Inexistência de propriedade formal sobre o imóvel comum - Alienação dos direitos que incidem sobre o bem Possibilidade - Inexistência de norma impeditiva - Necessidade de cientificação de eventuais arrematantes Procedência mantida Preliminar rejeitada. Recurso improvido.” (cf. Ap. nº 9134257-91.2009.8.26.0000 - TJSP 2ª Câmara D. Privado - 14.08.2012³).

Transitada em julgado a presente decisão, cumprirá tomar-se as providências de avaliação e designação de hasta pública, devendo ser atentado, ainda, quanto à cientificação da Caixa Econômica Federal acerca da alienação judicial do imóvel.

O réu sucumbe e deverá, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

Isto posto JULGO PROCEDENTE a presente ação, para o fim de que seja o imóvel da Rua Edmo da Costa Moura, número 264, Parque Primavera, São Carlos/SP, matriculado sob nº 15.393 no Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, levado à

¹ <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultado>

² <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultado>

³ <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultado>



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

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.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 13 de junho de 2017.

Vilson Palaro Júnior

Juiz de direito.

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