



**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: **1009414-34.2015.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Propriedade**  
 Requerente: **Nivaldo Oliveira da Silva**  
 Requerido: **Neia Oliveira Silva**

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

Vistos.

NIVALDO OLIVEIRA DA SILVA, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Alienação Judicial de Bens em face de Neia Oliveira Silva, também qualificado, alegando ser irmão da requerida, e que juntos adquiriram um terreno sem benfeitorias da empresa *Embaré Empreendimentos Imobiliários Ltda.*, nele edificando, conjuntamente, uma residência, localizada na Rua Fortunato Dovigo, nº 1105, Jardim Embaré, São Carlos, onde fixaram residência ele, autor, e também a ré, destacando que devido à união do requerente à sua atual mulher, passando todos a residir na mesma casa, acabaram por se desentender, acarretando sua saída do imóvel, à vista do que requereu a procedência da ação para a venda do imóvel em hasta pública.

A ré contestou o pedido, afirmando que, embora tenham, de fato, realizado a compra do terreno em conjunto, dito imóvel ainda não estaria quitado junto à *Financeira Embaré Empreendimentos Imobiliários LTDA*, e porque o requerente, desde agosto de 2015, deixou de pagar a cota equivalente à sua metade no valor da prestação, ela, autora, acabou assumindo o valor integral de todas as dívidas do imóvel, não obstante o que afirma ter interesse na venda do imóvel, tanto que já o divulga para comercialização em imobiliárias da cidade, só não obtendo sucesso na sua venda por conta da crise que assola o país, de modo a concluir pela improcedência da ação.

O autor replicou reiterando os termos da inicial, afirmando, ainda, que ajuizou ação de arbitramento de aluguel que tramita nesta Vara sob o número 1009412-64.2015.8.26.0566.

É o relatório.

Decido.

A presente ação, porquanto proposta como *extinção de condomínio*, se analisada sob rigor técnico imporia sua extinção sem conhecimento do mérito, na medida em que não existe condomínio entre as partes, na essência do termo, haja vista estar o imóvel registrado em nome da promitente vendedora, a *Embaré Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda*, conforme certidão de fls. 09.

A propósito, a jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: “*Extinção de Condomínio Alienação judicial - Ação aforada por compromissários compradores do imóvel Ausência de interesse de agir Ação que cabe somente ao condômino Entendimento Precedentes deste Egrégio Tribunal Sentença mantida - Recursos desprovido*” (cf. Ap. nº 0076374-89.2008.8.26.0224 - 5ª Câmara de Direito Privado TJSP - 06/07/2011<sup>1</sup>).

No mesmo sentido: “*COISA COMUM - EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO - Pretensão exordial busca a extinção de condomínio, bem como a venda judicial da coisa dita comum - Alegação de titularidade de 8/10 do imóvel - Carência da ação - Requisito da co-*

<sup>1</sup> www.esaj.tjsp.jus.br.



**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**

*propriedade, desatendido - Compromisso de compra vê venda de parte ideal (ainda que quitado) não se presta ao fim colimado - Inteligência do art. 1.117, II, do CPC - Regularização da titularidade dominial - Providência que não pode ser suprimida - Princípio da continuidade - Sentença mantida” (cf. Ap. nº 0016689-95.2008.8.26.0566 - 8ª Câmara de Direito Privado TJSP - 09/11/2011<sup>2</sup>).*

Não obstante, visando atender a premissa de que o processo deverá “*apresentar-se como via adequada e segura para proporcionar ao titular do direito subjetivo violado pronta e efetiva proteção. O processo devido, destarte, é o processo justo, apto a propiciar aquele que o utiliza uma real e prática tutela.*” (AI nº 711.951-00/7 - 11ª Câmara do Segundo TACSP – v. u. - OSCAR BITTENCOURT, Relator)<sup>3</sup>, nos termos do que doutrina o princípio da *efetividade do processo*, cumpre-nos considerar da possibilidade de alienação do direito em comum, de modo a tornar viável essa postulação, visando, em última análise, por termo ao conflito de interesses.

Assim, atento a que demonstrada a inviabilidade da continuação do estado de condomínio *impróprio*, em relação ao direito de compromissário-comprador, como ainda atento à indivisibilidade do bem sobre o qual recai esse direito, tem-se por tipificada a hipótese do art. 1.322 do Código Civil, em razão do que acolho parcialmente o pleito do autor para que sejam esses direitos relativos ao 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.

A sucumbência é recíproca, na medida em que, a despeito do acolhimento da ação, tal se dá não em função da postulação do autor, que, como visto, seria carecedora de interesse processual, à vista do que, adotada solução que visa solucionar o interesse de ambas as partes em disputa, que expressamente anuem à intenção de venda dos direitos em disputa, cumprirá a cada qual arcar com o pagamento dos honorários de seu advogado, observando-se, em relação às despesas processuais, que ambas as partes litigam sob o deferimento do benefício da assistência judiciária gratuita.

Isto posto JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação proposta por NIVALDO OLIVEIRA DA SILVA contra a ré Neia Oliveira Silva, para o fim de que sejam os direitos de compromissário comprador de que ambos são co-titulares, tendo por objeto o imóvel da Rua Fortunato Dovigo, nº 1105, Jardim Embaré, São Carlos, cujo domínio pertence à promitente-vendedora *Embaré Empreendimentos Imobiliários Ltda.*, matriculado sob nº 102.234 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, compensados os encargos da sucumbência, na forma e condições acima.

P. R. I.

São Carlos, 07 de abril de 2016.

**Vilson Palaro Júnior**

Juiz de direito.

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

<sup>2</sup> [www.esaj.tjsp.jus.br](http://www.esaj.tjsp.jus.br).

<sup>3</sup> LEX - JTACSP - Volume 192 - Página 413.