



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1012727-32.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**
 Requerente: **Gilberto Zapparoli e outros**
 Requerido: **Newton Zapparoli Junior**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

GILBERTO ZAPPAROLI, GERSON ZAPPAROLI, GILSON ZAPPAROLI, FRANCINE DE OLIVEIRA ZAPPAROLI ARANTES e BRUNO DE OLIVEIRA ZAPPAROLI movem ação de extinção de condomínio em face de **NEWTON ZAPPAROLI JÚNIOR**. Alegam que são, junto com o requerido, legítimos herdeiros do Sr. Newton Zapparoli e da Sra. Elza Salvini Zapparoli, falecidos, sendo que receberam em inventário a parte ideal dos 5 imóveis descritos na inicial. Alegaram que o requerido vem se opondo à realização da venda dos bens sob a alegação de que gostaria que os demais herdeiros adquirissem sua quota parte, por valor superior ao de mercado. Requereram a extinção do condomínio.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 10/47.

Citado (fl. 61), o réu apresentou contestação (fls 64/66). Alegou que nunca se recusou a vender os imóveis. Relatou que em 15/11/2015 houve uma reunião com todos os herdeiros, momento em que o requerente Gerson apresentou valores para compra de todos os imóveis e houve um desentendimento entre as partes. Contudo, após alguns dias os requerentes resolveram vender todos os imóveis para o Sr. Gerson, tendo a parte requerida concordado com a decisão e valores apresentados, mas logo foi informado que Gerson havia desistido da compra. Declarou não se opor a venda dos imóveis e requereu a apresentação de 3 avaliações de cada imóvel para aferir o seu real valor.

Réplica à fl. 70.

Às fls. 72/73 os autores alegaram que apesar de manifestar concordância com a venda dos imóveis, o requerido continua a criar empecilhos para a alienação, visto que não concordou com o valor de venda de 2 deles.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

É o Relatório.

Fundamento e Decido.

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91).

Trata-se de ação visando a extinção de condomínio dos imóveis descritos na inicial, fruto de herança, diante do desejo de venda por todos os herdeiros, com exceção do requerido, que se recusa a permitir a comercialização.

Não havendo preliminares a serem analisadas, passo ao mérito.

Pois bem, a propriedade dos imóveis pelos requerentes e requerido está devidamente comprovada com as matrículas atualizadas juntadas às fls. 15/18, 20/23, 25/29, 36/39 e 41/43, sendo este fato incontroverso.

Nas palavras de Tartuce:

Verifica-se a existência do condomínio quando mais de uma pessoa tem o exercício da propriedade sobre determinado bem. Serve como suporte didático o conceito de Limongi França, segundo o qual o condomínio é a espécie de propriedade em que dois ou mais sujeitos são titulares, em comum, de uma coisa indivisa (*pro indiviso*), atribuindo-se a cada condômino uma parte ou fração ideal da mesma coisa" (Tartuce, Flávio. Manual de Direito Civil: vol. único. 5 ed. rev., atual. r ampl. São Paulo: MÉTODO, 2015, pg. 987)

Assim, verificada a propriedade conjunta dos imóveis em discussão, evidente a existência do condomínio mencionado pela parte autora.

Convém salientar que o requerido não contesta tal fato se atendo a alegar que não se opõe a realização da venda e requerendo a juntada de avaliações dos imóveis.

Fato é que é direito da parte requerente a pretendida extinção, conforme preceitua o art. 1320, "caput", do Código Civil. *In verbis*: "A todo o tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão".

Nesse sentido:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

ACÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO DE BEM IMÓVEL CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUERES. Decisão que determinou a alienação do bem em hasta pública. Insurgência da requerida. Parcial acolhimento. Tratando-se de bem indivisível, cabe pleito de partilha a qualquer tempo, nos termos dos art. 1.320 e 1.322 do Código Civil. Irrelevância do fato de a requerida residir no bem com a filha do ex-casal. O autor não pode ter limitado seu direito de propriedade. É direito do condômino requerer a divisão de coisa comum, com a consequente alienação judicial do bem, quando não for possível o uso e gozo em conjunto do imóvel indivisível, resguardando-se o direito de preferência. Precedentes. Pleito de percepção de alugueres. Descabimento. Sucumbência recíproca. Recurso parcialmente provido. (grifo meu) (TJSP. APL 00045182420118260430 SP 0004518-24.2011.8.26.0430. 7ª Câmara de Direito Privado. Relator Mary Grün. Julgado e publicado em 06/10/2015.)

Nos termos do art. 1322:

"Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida 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, a de quinhão maior".

A venda da coisa comum é, portanto, medida que se impõe, após a devida avaliação dos imóveis em questão. O valor obtido, após a quitação dos tributos, taxas e tarifas eventualmente pendentes sobre cada imóvel, deve ser repartido entre as partes na medida de cada quinhão.

Assim, sendo certo que os imóveis descritos na exordial não admitem divisão cômoda, o pedido de extinção de condomínio deve ser julgado procedente.

Caso não haja acordo entre os interessados e após a devida avaliação, os imóveis deverão ser levados em hasta pública para alienação e posterior divisão entre as partes, nos termos do art. 730, do CPC, ficando desde já, reservado o direito de preferência das partes quanto a venda do bem.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido inicial, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC, para determinar a extinção de condomínio dos imóveis objeto desta ação, descritos às fls.02/05, cujas matrículas constam às fls.15/18, 20/23, 25/29, 36/39 e 41/43. A avaliação dos bens deverá ser procedida em posterior fase de cumprimento de sentença, quando se analisará a necessidade de alienação judicial em hasta pública, na forma do disposto no artigo 730, do CPC, oportunidade em que as partes poderão exercer seu direito de preferência.

Vencido, o réu arcará com as custas e despesas processuais e honorários advocatícios. Considerando-se que não houve efetiva oposição quanto ao pedido dos autores, bem



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

como observando-se o exorbitante valor da causa, por analogia aos ditames do art. 85, §8º, do CPC, fixo os honorários advocatícios em R\$5.000,00.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 (quinze) dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. Após o prazo, com ou sem resposta, subam os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Com o trânsito em julgado, nos termos do Comunicado CG nº 1789/2017, em caso de procedência e procedência parcial da ação, à serventia para lançar a movimentação "Cód. 60698 – Trânsito em Julgado às partes – Proc. em Andamento".

Aguarde-se por 30 dias eventual requerimento da fase de cumprimento de sentença, que deverá ser feito nos moldes dos artigos 523 e 524 do CPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

Não havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, os autos de conhecimento seguirão ao arquivo provisório ("Cód. 61614 – Arquivado Provisoriamente"), sem prejuízo de seu desarquivamento a pedido da parte.

Havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, o processo de conhecimento será arquivado definitivamente ("Cód. 61615 – Arquivado Definitivamente"), tudo conforme Comunicado CG nº 1789/2017.

P.I.

São Carlos, 14 de março de 2018.

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