



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: **0009173-48.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Alienação Judicial**
 Requerente: **Luis Fernando Danelli**
 Requerido: **Maria Antonia Rozante Ou Maria Antonia Rosante e outros**

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

Vistos,

LUIS FERNANDO DANELLI, qualificado nos autos, ajuizou ação de extinção de condomínio pela alienação de coisa comum indivisível em face de **MARIA ANTONIA ROZANTE ou MARIA ANTONIA ROSANTE, CARLOS ALBERTO DOS SANTOS, ADILSON APARECIDO DOS SANTOS, TATIANE ROBERTA DOS SANTOS, LUCAS FERNANDO DOS SANTOS e LEANDRO ROBERTO DOS SANTOS**, igualmente qualificados nos autos, alegando, em suma, que:

- 1- É proprietário, em condomínio com os réus, de uma casa de moradia, localizada à Rua Benjamin Constant, sem nº, nesta cidade de São Carlos, matriculado sob o nº 114.891 do Cartório de Registro de Imóveis local, cadastro imobiliário nº 07.114.014.002;
- 2- O imóvel está dividido em partes ideais entre os condôminos;
- 3- Afirma ser o proprietário de 6/9 (seis nonos) que equivale a 2/3 (dois terços) da parte ideal do imóvel, que corresponde a R\$ 33.800,00 e os réus de 1/3, equivalente a R\$ 16.900,00;
- 4- Estima que o valor atualizado do imóvel em sua integralidade



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 da ordem de R\$ 50.700,00;

5- O imóvel é insuscetível de divisão;

6- Tentou de forma amigável resolver a questão, já que esta situação de condômino não lhe é mais conveniente;

7- Protesta, então, pela extinção do condomínio, por meio da arrematação do valor correspondente a quota-parte dos réus ou pela compra da quota- parte que lhe pertence, pelos réus.

Citados, os réus Carlos Alberto dos Santos e Adilson Aparecido dos Santos, contestaram alegando, em suma, que tem interesse em adquirir a quota-parte do autor, no valor atribuído por ele, ou em vender a quota-parte que lhes pertence, desde que feita a avaliação do bem por perito a ser designado pelo Juízo. Informaram, ainda, que a co-ré, Maria Antonia Rozante ou Maria Antonia Rosante havia falecido em 28.07.1989, apresentando seu atestado de óbito. Aduzem que são inverídicas as afirmações de que o imóvel possui uma única casa de moradia. Sustentam que na verdade são quatro casas, 01 casa grande e três pequenas. Afirma que todos os imóveis estão alugados e o autor nunca repassou a parte que lhes cabe, 2/8 sobre os referidos alugueres. Pleiteiam a realização de perícia a fim de verificar o valor de mercado do imóvel e os benefícios da justiça gratuita.

Em réplica, fls.62/63, concordou o autor com a compra da quota-parte dos réus, pelo valor a ser avaliado pela perícia. Alegou que em razão do falecimento da co-ré, deveriam os autores providenciar o inventário a fim de se habilitarem. Destacou ainda, a existência de novos réus a serem citados.

Em manifestação de fls.81/82 os réus Carlos Alberto dos Santos e Adilson Aparecido dos Santos informaram que entraram com pedido de sobrepartilha do bem objeto desta ação nos autos de Arrolamento nº



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

0012150-33.2001.8.26.0566, em trâmite perante este Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de São Carlos. Outrossim, informaram que o outro herdeiro de Maria Antonia Rozante, Sr. Adaquivaldo dos Santos e sua esposa Shirley Correia de Lima Santos são falecidos, deixando os seguintes herdeiros que deverão integrar o polo passivo da lide: Tatiane Roberta dos Santos, Lucas Fernando dos Santos e Leandro Roberto dos Santos.

Citados os réus Tatiane Roberta dos Santos e Lucas Fernando dos Santos não ofereceram contestação (fls.163), tornando-se reveis.

Expediu-se edital para citação do réu Leandro Roberto dos Santos (fls.156).

A Defensoria Pública, manifestou-se às fls.161/161vº deixando de apresentar contestação por negativa geral por entender que o réu Leandro Roberto dos Santos compareceu espontaneamente aos autos às fls.104, suprindo eventual falta de citação, nos termos do art. 239, § 1º do NCPC.

É o relatório.

FUNDAMENTO E DECIDO.

De início, indefiro os benefícios da justiça gratuita aos réus Carlos Alberto dos Santos e Adilson Aparecido dos Santos. A simples declaração de miserabilidade é insuficiente para a concessão da gratuidade de Justiça.

Nesse sentido a Jurisprudência do Egrégio Tribunal de Justiça: 9019768-90.1999.8.26.0000 **ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA** - Réu comerciante e proprietário de imóvel comercial com salões e salas, passíveis de locação - Falta de comprovação de insuficiência de recursos - Declaração de pobreza que não tem caráter absoluto - Possibilidade do juiz de aferir a situação com elementos existentes nos autos - Recurso provido para revogar a


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

concessão (Relator(a): Cunha Cintra; Comarca: Comarca não informada; Órgão julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Data de registro: 14/09/1999; Outros números: 1217564700)

2143274-66.2015.8.26.0000 Agravo de Instrumento. Locação de imóvel. Declaratória de rescisão contratual c.c. cobrança. JUSTIÇA GRATUITA. Benefício indeferido em primeira Instância. A simples declaração de miserabilidade é insuficiente para a concessão da gratuidade de Justiça. Ausência de comprovação da insuficiência de recursos a ensejar a manutenção da decisão agravada. **PRETENSÃO À PRODUÇÃO DE PROVA ORAL.** Decisão que, em audiência, indeferiu a oitiva das testemunhas do réu. Encerramento da instrução. Descabimento. Anterior decisão de deferimento da oitiva das testemunhas. Ausência do contrato de locação objeto da demanda. Prova documental insuficiente para fornecer elementos esclarecedores para a solução do litígio. Prova oral que demonstra utilidade para o deslinde da causa. Negativa que incide em afronta aos princípios da ampla defesa e do contraditório. Recurso parcialmente provido. (Relator(a): Bonilha Filho; Comarca: Campinas; Órgão julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 27/08/2015; Data de registro: 29/08/2015)

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



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

demais.

Sobre o tema, preleciona Caio Mário da Silva Pereira:

"A comunhão não é a modalidade natural da propriedade. É um estado anormal (Clóvis Beviláqua), muito freqüentemente 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 consequente 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,



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

indenizando os outros.

In verbis:

"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, os réus Carlos Alberto dos Santos e Adilson Aparecido dos Santos, informaram que tem interesse em adquirir a quota-parte do autor, no valor atribuído por ele, ou em vender a quota-parte que lhes


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

pertence.

Não há discordância quanto ao pedido de extinção de condomínio, apenas se contesta o valor do imóvel.

Não tendo sido contestado o pedido pelos réus Tatiane Roberta dos Santos e Lucas Fernando dos Santos, tem-se verdadeiros os fatos afirmados na petição inicial, decorrendo a procedência daquele com relação a estes.

A Defensoria Pública, em manifestação de fls.161vº, não vislumbrou a necessidade de atuação da curadoria especial diante do comparecimento espontâneo do réu Leandro Roberto dos Santos (fls.104).

Com razão a Defensoria, porque a redação do art. 239, § 1º do NCPC aprimorou a disposição contida no CPC/73 aclarando que *"nas hipóteses em que o réu ou executado são integrados no processo pela via do comparecimento espontâneo, o prazo para apresentação de contestação ou de embargos à execução flui a partir da data do comparecimento"*. (Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil, São Paulo, ed. Revista dos Tribunais, 2016, 3ª edição revista e atualizada, Teresa Arruda Alvim Wambier, Fredie Didier Jr, Eduardo Talamini, Bruno Dantas, p.762).

Desse modo, não tendo sido contestado o pedido pelo réu Leandro Roberto dos Santos, tem-se verdadeiros os fatos afirmados na petição inicial, decorrendo a procedência daquele com relação a este.

Os réus terão preferência na alienação do imóvel, a teor do que reza o art.1.322 do CC.

No que diz respeito ao percentual que cada condômino possui este Juízo analisou os autos, fez cálculos que estão em anexo e apurou o seguinte: O autor Luiz Fernando Danelli possui 2/3 (dois terços) da parte



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

ideal do imóvel, os réus Carlos Alberto dos Santos e Adilson Aparecido dos Santos possuem 1/8 (um oitavo) da parte ideal do imóvel cada e os réus Tatiane Roberta dos Santos, Leandro Roberto dos Santos e Lucas Fernando dos Santos possuem 1/36 (um trinta e seis avos) cada.

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, 2/3 (dois terços) do apurado caberá ao autor, 1/8 (um oitavo) do apurado caberá a cada um dos réus Carlos Alberto dos Santos e Adilson Aparecido dos Santos e o restante, 1/36 (um trinta e seis avos) do apurado caberá a cada um dos réus Tatiane Roberta dos Santos, Leandro Roberto dos Santos e Lucas Fernando dos Santos.

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 seus honorários, que deverão ser depositados pelo autor.

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

Publique-se e intinem-se.



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

São Carlos, 21 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**