

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****3ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Físico nº: **0010861-50.2010.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Divisão e Demarcação**
 Requerente: **Milton de Mello e outros**
 Requerido: **Clarence Noble Capps**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Castilho Aguiar França**

Vistos.

A sentença de fls. 292/293 acolheu o pedido apresentado por MILTON DE MELLO, sua mulher, ROSMARI APARECIDA WOORD MELLO, ANTONIO JOSÉ ZANCA e sua mulher, MARLY TEREZINHA WOORD ZANCA, contra CLARENCE NOBLE CAPS e reconheceu o direito à obtenção da divisão judicial do imóvel objeto de condomínio entre todos, matriculado no Registro de Imóveis desta Comarca sob nº 8.533, e determinou a execução material da divisão.

Consigna-se a participação no processo dos sucessores legais, Sophie Miller Caps e Clarence Capps, citados por edital, que contam com a atuação da Defensoria Pública no exercício da curadoria de ausentes.

Também participa da causa José Luciano, terceiro interessado, na expectativa de aquisição de parte da propriedade.

Nomeou-se a equipe de profissionais incumbidos dos estudos inerentes à divisão da propriedade (fls. 304/308), sobrevivendo a apresentação do laudo e a manifestação das partes.

Determinou-se a manifestação das partes quanto à omissão da mulher de Clarence, sobrevivendo a informação de seu falecimento, havendo requerimento da Defensoria Pública, de realização de diligências.

É o relatório.

Fundamento e decido.

0010861-50.2010.8.26.0566 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Cuida-se da divisão da Fazenda Buracão, localizada no distrito de Santa Eudoxia, nesta comarca, matriculada no Registro de Imóveis sob nº 8.533, em nome de Clarence Noble Capps e sua mulher, Iracema Caldara Capps

Ana Juliana dos Santos adjudicou uma parte (fls. 16) e vendeu para Milton de Mello e Antonio José Zanca (fls. 17).

Na ação divisória todos os condôminos e seus cônjuges devem agir em conjunto, como autores, ou serem citados como réus. Veja-se, por exemplo, Hamilton de Moraes E. Barros, em "Comentários ao Código de Processo Civil", Ed. Forense, 1993, pág. 17).

Devem ser citados, sob pena de nulidade, o marido e a mulher, tanto na demarcação (RF 292/278) como na divisão (Amagis 10/325) (nota de Theotonio Negrão ao artigo 953 do CPC/1973).

A ação foi ajuizada em desfavor de Clarence Noble Capps, qualificado como divorciado (fls. 2). De fato era divorciado quando faleceu, mas não consta da matrícula se houve partilha de bens e se o imóvel coube exclusivamente a ele (v. averbação 6, fls. 16). Em tais circunstâncias, depreender-se-ia a subsistência de direito da ex-mulher sobre a meação, inclusive porque o imóvel foi adquirido na constância do casamento, celebrado sob o regime da separação de bens, pois comunicam-se os bens assim adquiridos. No entanto, Iracema faleceu em 19 de novembro de 2013, na condição de divorciada, e deixou como sucessores legais os filhos Clarence e Sophia, maiores e capazes, os quais já integram a relação processual, citados que foram por edital e assistidos que estão pela douta Defensoria Pública. Ademais, o interesse processual é de quem figura como proprietário na matrícula imobiliária, exatamente os condôminos e respectivos cônjuges, dispensável citarem-se pessoas outras que possam ter (ênfatiza-se: "possam ter") algum direito pessoal sobre o imóvel em divisão. É dispensável, enfim, realizarem-se buscas diversas daquelas empreendidas diretamente por este juízo e que resultaram negativas (v. Fls. 466), não se localizando processo de inventário aberto. Aliás, será necessário que os sucessores levem a partilha a quota-parte do pai, Clarence Noble Capps, fazendo o mesmo quanto ao quinhão da mãe, na mesma oportunidade.

Nada obsta, em princípio, que os condôminos ou vizinhos, agindo consensualmente, desfaçam o estado de indivisão do bem comum, ou demarquem imóveis confinantes, pois, uma vez definidos com exatidão quer os quinhões correspondentes a cada um dos co-proprietários, quer os limites dos prédios demarcandos, eles poderão extrair dos respectivos imóveis, com segurança e exclusividade, as vantagens que possam propiciar. Todavia, havendo divergências quanto à divisão ou demarcação, deverão os interessados valer-se da via jurisdicional para a resolução do conflito, promovendo as ações divisória ou demarcatória ...


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

... sendo várias pessoas, simultaneamente, titulares de direito real sobre o mesmo bem, surge a figura do condomínio, passando a coisa a ser indivisa e objeto de comunhão entre os condôminos. Permite a lei, entretanto, a partilha (divisão) da coisa comum (CC, art. 1.320, e CPC, art. 946, II), a realizar-se via ação divisória, extinguindo-se, em decorrência, o estado de indivisão do imóvel; vale dizer, não mais interessando a manutenção desse estado e sendo inviável sua divisão amigável, qualquer dos condôminos poderá reclamar em juízo a divisão do bem (Antonio Carlos Marcato, "Procedimentos Especiais", Ed. Atlas, 13ª ed., 2007, págs. 188/189).

Reconhecida, por sentença, a pretensão de dividir, como já o foi, iniciou-se a execução material da divisão, para atribuição de quinhões certos e determinados aos condôminos. Para tanto, foram nomeados os arbitradores e o agrimensor, os quais apresentaram laudo pericial, com proposta de divisão do imóvel (fls. 398/427), com anuência expressa dos autores (fls. 452) e sem impugnação específica por parte da Douta Curadoria (fls. 458).

Ao Espólio de Clarence Capps pertence 78,1578% do imóvel, para os autores 13,2041% e consta ainda uma parcela não submetida a registro, de 8,6381%, de José Luciano (fls. 405). A divisão proposta segue tais números.

Considerando o valor da terra e das benfeitorias, tudo avaliado em R\$ 6.867.384,00, e respeitado critério clássico para a divisão (fls. 421), tem-se a proposta final, dos peritos, representada na ilustração de fls. 423 e consolidada nas planilhas de fls. 424/435, identificando a porção de cada condômino, e na planta que instrui o laudo pericial (fls. 429).

Não há prejuízo algum, pois respeitado o quinhão de cada qual e a correspondência no todo, em atenção ao valor da terra e das benfeitorias.

Diante do exposto, delibero que a partilha se faça tal qual a proposta de divisão apresentada no laudo de exame pericial (fls. 421/429), competindo aos autores MILTON DE MELLO, sua mulher, ROSMARI APARECIDA WOORD MELLO, ANTONIO JOSÉ ZANCA e sua mulher, MARLY TEREZINHA WOORD ZANCA, a porção de 33,6600 ha, para o terceiro interessado José Luciano, desde que registre seu título, a porção de 24,4000 ha, e para os espólios de Clarence Noble Capps e sua mulher a porção remanescentes, de 227,5637 ha, em consonância com o laudo pericial, planilhas de cálculo e planta que o instruem. Ressalvo que a parcela em princípio cabente a José Luciano continuará registrada e identificada em nome do Espólio de Clarence Noble Capps e sua mulher, até regularização do título de aquisição.

Ressalto que o engenheiro cartógrafo contratado pelos autores deverá elaborar as plantas e memoriais descritivos finais georreferenciados, para ulterior conferência pelo perito judicial, com vista à elaboração dos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

trabalhos, desenhos finais e memoriais descritivos.

Intimem-se.

São Carlos, 15 de maio de 2017.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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