



**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: **0014634-98.2013.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Alienação Judicial**  
 Requerente: **Ivone Sigoli Garbuglio e outro**  
 Requerido: **Cleide de Lourdes Cassim Grosso e outro**

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

Vistos.

IVONETE SIGOLI GARBUGLIO, ANTONIO CARLOS DONIZETTI GARBUGLIO, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Comum em face de Cleide de Lourdes Cassim Grosso, Maria Alba Cassin de França Rodrigues, também qualificado, alegando ser proprietários da cota ideal de 85,2632% do imóvel descrito na matrícula nº 12.928 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, demandam contra a ré *Cleide de Lourdes Cassim Grosso*, proprietária da cota ideal dos restantes 14,7368% do imóvel descrito, a venda judicial do bem por não haver condições de divisibilidade ou de administração em comum.

A ré contestou o pedido alegando necessidade de formação de litisconsórcio passivo na medida em que sua filha *Maria Alba Cassim Grosso* seria sucessora da cota ideal de metade (1/2) dos seus 14,7368% do imóvel em discussão, antes pertencente ao seu falecido marido *Pedro Grosso*, questão tratada nos autos do arrolamento nº 204/13 em trâmite pela 3ª Vara Cível desta Comarca de São Carlos, enquanto no mérito impugnou as avaliações trazidas pelos autores, porquanto o imóvel teria valor de mercado superior ao indicado naqueles documentos.

Os autores replicaram reafirmando os termos da inicial.

Deferida a inclusão de *Maria Alba Cassim Grosso* no polo passivo da ação, veio ela aos autos para afirmar que não se opõe à venda judicial do bem, aduzindo, porém, que diante do uso exclusivo do imóvel feito pelos autores deverá haver fixação de aluguéis, pelos quais sejam os autores "impedidos" (sic.) ao pagamento antes da venda judicial ou adjudicação (*vide fls. 93*), reafirmando a tese da correção de que seja realizada avaliação do bem.

Os autores replicaram a essa resposta dizendo concordar com a avaliação judicial do bem.

É o relatório.

DECIDO.

Do condomínio pelas cotas ideais de 85,2632% em favor dos autores e de 14,7368% em favor das rés, há prova documental às fls. 10/13, de modo que, sendo partes na ação de extinção de condomínio aqueles em cujo nome esteja registrado o imóvel, acha-se formalmente em ordem a demanda.

No mérito, à solução desta demanda, para esta fase, importa tão somente conhecer da indivisibilidade do imóvel, indivisibilidade que as partes não negam nem impugnaram, ficando assim todo o mais, como direito de preferência, direito a eventuais compensações por benfeitorias, como matéria cujo conhecimento somente poderá se fazer por ocasião da própria hasta pública e divisão do produto da venda, se positiva.



**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**

Por ora, para esta 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.

Valha-nos destacar, a pretensão da ré *Maria Alba*, de que haja fixação de aluguéis a partir do uso exclusivo do imóvel pelos autores, é tema que não pode ser admitido nesta ação, a partir da simples alegação em resposta, pois como se sabe em doutrina processual, "*a finalidade da contestação praticamente é sempre única – obtenção de uma sentença declaratória negativa*", a partir do que "*só raramente, e por disposição de lei, podem-se formular autênticos pedidos na contestação, que, então, opera como reconvenção* (v. art. 922 – caráter dúplice da ação possessória; art. 899, §2º, com a redação que lhe deu a Lei 8.951/94 – caráter dúplice da ação consignatória, em geral (cf. ARRUDA ALVIM<sup>1</sup>), do que evidentemente não é o caso destes autos, com o devido respeito à ré e ao seu nobre procurador.

Depois, a pretensão dessa mesma corré, de que não haja venda judicial ou adjudicação do imóvel antes de que os autores sejam compelidos ao pagamento daqueles aluguéis (*vide pedido às fls. 93*), é juridicamente impossível, uma vez que não existindo título que lhe garanta o crédito desses valores, não haverá como se impedir a solução do condomínio, solução não admitida pelo Direito nem mesmo que tal crédito estivesse constituído como líquido, certo e exigível.

Finalmente, a pretensão de que seja realizada avaliação do bem, é postulação que confunde, renove-se o máximo respeito, as fases de andamento deste tipo de ação, na qual se verifica primeiramente ser ou não hipótese de extinção do condomínio para que, caso assim reconhecido, se passe à fase de execução dessa extinção, com avaliação e venda judicial do bem.

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 dos autores para que seja o 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.

Sucumbindo as rés, deverão elas arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

Isto posto JULGO PROCEDENTE a presente ação, proposta pelos autores IVONETE SIGOLI GARBUGLIO, ANTONIO CARLOS DONIZETTI GARBUGLIO contra as rés Cleide de Lourdes Cassim Grosso, Maria Alba Cassin de França Rodrigues, em consequência do que determino que o imóvel descrito na matrícula nº 12.928 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos seja levado à hasta pública, na qual deverão ser observadas as preferências ditadas pelo artigo 1.322 do Código Civil, bem como as respectivas cotas ideais de 85,2632% em favor dos autores e de 14,7368% em favor das rés, no momento da partilha do preço, e CONDENO as rés ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 23 de junho de 2016.

**Vilson Palaro Júnior**

Juiz de direito.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME**

<sup>1</sup> ARRUDA ALVIM, *Manual de Direito Processual Civil*, Vol. II, 8ªed., 2003, RT, SP, n. 107, p. 309/310.



**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**

**IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**