



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

### SENTENÇA

Processo Digital nº: **1005791-93.2014.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**  
 Requerente: **JULIANA ALVES DE MATTOS**  
 Requerido: **JOSÉ REINALDO DOS SANTOS**

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

Vistos.

JULIANA ALVES DE MATTOS, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Alienação Judicial de Bens em face de JOSÉ REINALDO DOS SANTOS, alegando tenha se separado do réu por sentença proferida pelo Juízo da 4ª Vara Cível nos autos da ação nº 1.425/2004, que por lá tramitou, tendo restado em condomínio dois (02) imóveis, objeto das matrículas nº 97.026 e nº 76.422, ambos do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, além de um (01) automóvel VW Logus ano 1993 e uma (01) motocicleta Honda Biz ano 2000, os quais pretende alienados judicialmente.

O réu contestou o pedido sustentando que o imóvel da rua Carlos José Martins, nº 70, não integra a comunhão dos bens havidos no casamento, porquanto adquirido após a separação de fato, aduzindo que a motocicleta Honda Biz ano 2000 já não existiria porquanto apreendida pela autoridade policial e alienada pelo Estado em leilão oficial, de modo que a alienação judicial estaria restrita ao imóvel da matrícula nº 76.422 e ao veículo VW Logus, pretendendo ainda ver-se reembolsado por despesas de manutenção deste bem e também da motocicleta Honda Biz, totalizando R\$ 5.970,29.

A autora replicou afirmando que não obstante a separação judicial, teriam continuado vivendo em união estável e assim adquirido o imóvel da matrícula nº 97.026, que insiste em incluir na comunhão havida pelo casamento, aduzindo cumpra ao réu pagar o correspondente a 50% do valor da motocicleta Honda Biz por ter dado causa à apreensão e venda deste bem, reafirmando os pleitos da inicial.

É o relatório.

Decido.

Como se vê da leitura das certidões das matrículas nº 97.026 e nº 76.422, ambos do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, nenhum dos imóveis está registrado em nome do casal, de modo que é juridicamente impossível se falar em extinção de condomínio: “*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*”

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

*comum - Alegação de titularidade de 8/10 do imóvel - Carência da ação - Requisito da co-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>).*

Mas não é só, pois como se vê da leitura da inicial, contestação e réplica, as partes divergem quanto à existência de comunhão em relação ao imóvel da matrícula nº 97.026, questão que não cabe a este Juízo deliberar, porquanto se trate de matéria do Direito de Família, que deve ser discutida primeiramente em termos de dissolução de união estável, para só então, constituído o condomínio, ao menos em relação aos direitos sobre o imóvel, buscar a alienação judicial.

Do mesmo modo a questão de indenização por conta da venda da motocicleta *Honda Biz*, tema específico de ação de indenização e não de extinção de condomínio ou venda judicial.

O mesmo se diga em relação às despesas de manutenção de veículos, que o réu pretende deduzidas da cota da ex-esposa, pretensão que, com o devido respeito, beira a má-fé na medida em que o réu se utilizou destes bens enquanto sob sua posse exclusiva, e que, de todo modo, não podem ser trazidas para solução no bojo de uma ação de dissolução desse estado de condomínio.

Portanto, o que se conclui apto à venda judicial são os direitos de compromissário-comprador referentes ao imóvel da matrícula nº 76.422 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, e o automóvel *VW Logus* ano 1993.

Não haverá se falar em extinção de condomínio.

O réu não impugnou nem recusou a indivisibilidade desses bens, que, de resto, trazem essa presunção estampada no fato da própria constituição do veículo e, em relação ao imóvel, por conta da área mínima permitida de 125m².

Assim, atento a que demonstrada a inviabilidade da continuação do estado de condomínio em relação a esses direito, bem como a indivisibilidade dos bens, tem-se por tipificada a hipótese do art. 1.322 do Código Civil, em razão do que acolho parcialmente o pleito da autora para que sejam eles à hasta pública, na qual deverão ser observadas as preferências ditadas pelo dispositivo legal em comento.

Transitada em julgado a presente decisão, cumprirá preceder-se à avaliação dos direitos sobre o imóvel e do veículo, tomando-se, em seguida, as providências para a designação de hasta pública.

Em relação à comunhão envolvendo o imóvel da matrícula nº 97.026 e à questão das indenizações pela perda da motocicleta *Honda Biz* e pelas despesas de manutenção de veículos, conforma apontado acima, são temas que não cabe a este Juízo deliberar, porquanto se trate de matéria do Direito de Família, que deve ser discutida primeiramente em termos de dissolução de união estável, a propósito do precedente: *"Conflito de competência - Ação que tem por objeto a sobrepartilha de bens adquiridos na constância da sociedade conjugal - Ainda que convertida a separação das partes em divórcio, o juízo que homologou o acordo é competente para apreciar a ação de sobrepartilha - Pretensão de conteúdo acessório - Competência do Juízo suscitado” (cf. Confl. Competência nº 0061449-42.2012.8.26.0000 - Câmara Especial TJSP - 23/07/2012<sup>3</sup>).*

A sucumbência é recíproca.

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

<sup>3</sup> <http://www.tjrs.jus.br/busca>



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

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação para o fim de que sejam os direitos de compromissário comprador do imóvel da rua João Martins França, s/nº, Sidade Aracy II, São Carlos, matriculado sob nº 76.422 no Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, e o automóvel *VW Logus* ano 1993, placas BKN-6996, levado à hasta pública, na qual deverão ser observadas as preferências ditadas pelo artigo 1.322 do Código Civil, prejudicada a condenação na sucumbência, na forma e condições acima.

P. R. I.

São Carlos, 15 de janeiro de 2016.  
**VILSON PALARO JÚNIOR**  
 Juiz de direito.

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