



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

SENTENÇA

Processo nº: **1002087-67.2017.8.26.0566**
Classe - Assunto **Procedimento Comum - Condomínio**
Requerente: **Vanessa Rafaela Rodrigues Girro**
Requerido: **Claudio Girro**

Justiça Gratuita

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

Vistos,

Cuida-se de pedido da autora **Vanessa Rafaela Rodrigues Girro** de extinção de condomínio em face de **Cláudio Girro**.

Aduz que por força de escritura pública, datada de 01.11.1989 recebeu por doação de seu pai Benvindo Rafael Girro 50% (cinquenta por cento) do imóvel residencial localizado na Rua Santa Clotilde, nº 471, Vila Izabel, nesta cidade de São Carlos/SP, objeto da matrícula nº 61.790 do Cartório de Registro de Imóveis local. Salienta que a outra metade ideal do imóvel, 50% (cinquenta por cento) pertence ao seu tio, ora réu nos presentes autos. Requer a extinção do condomínio, através da alienação judicial do imóvel objeto do presente pedido.

Juntou documentos (fls. 10/20).

O réu apresentou contestação (fls. 34/37) suscitando preliminar de inépcia da inicial. No mérito, aduz, em síntese, que reside no imóvel há mais de 40 (quarenta) anos, desde que o adquiriu em conjunto com o seu irmão. Alega que não parece razoável ser retirado de seu lar, em razão de sua idade avançada e sendo proprietário de 50% do imóvel. Argumenta que estão



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

presentes o direito fundamental à moradia que se encontra previsto no art. 6º, *caput*, da CF/88 e o princípio da dignidade da pessoa humana. Batalha pela improcedência do pedido e pela concessão dos benefícios da gratuidade de justiça.

Réplica a fls. 46/50.

Designada audiência de conciliação (fls. 51), não houve acordo entre as partes (fls. 66).

Decisão a fls. 67 fixou o ponto controvertido e determinou a realização de prova pericial.

A fls. 95/103 o perito concluiu que o valor atual de mercado para o imóvel, objeto da matrícula nº 61.790 do Cartório de Registro de Imóveis local é de R\$ 144.030,00 (cento e quarenta e quatro mil e trinta reais).

Autora e réu manifestaram sua concordância a respeito do laudo, respectivamente a fls. 117 e 118.

Decisão a fls. 119 declarou encerrada a instrução e oportunizou às partes prazo de 15 dias para apresentação de memoriais.

Findo o prazo as partes não se manifestaram.

É o relatório.

Fundamento e Decido.

Cuida-se de pedido de extinção de condomínio em que a autora pretende a alienação do imóvel, objeto do pedido.

De início, defiro os benefícios da gratuidade de justiça ao réu, ante a documentação de fls. 41. **Anote-se.**

Há condomínio quanto um único bem pertence a mais de uma pessoa, concedendo-se a cada uma delas uma cota ideal sobre todo o bem e



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

cada uma de suas partes. Sobre tais partes, o direito do condômino é absoluto e exclusivo.

Assim, todos os condôminos tem direitos iguais sobre a propriedade da coisa, respeitando-se a proporção em que concorrem com os demais.

Sobre o tema, preleciona Caio Mário da Silva Pereira: “A comunhão não é uma modalidade natural da propriedade. É um estado anormal (Clóvis Beviláqua), muito frequentemente 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



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

bem imóvel, por vontade de um dos condôminos, quando a coisa for indivisível e os consortes não concordarem em adjudicá-la a um só, 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, o percentual de cada condômino é incontroverso, 50% para cada parte. O réu terá preferência na alienação do imóvel, a teor do que reza o art. 1.322 do CC.

O ordenamento pátrio permite a alienação judicial dos direitos



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

incidentes sobre a propriedade nas hipóteses em que é indiscutível a composse exercida sobre o imóvel, desde que os possíveis arrematadores sejam informados sobre sua real situação.

Esta é a orientação do Tribunal de Justiça de São Paulo:

AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. Extinção de condomínio e alienação judicial do imóvel. Possibilidade. Imóvel não registrado em nome dos litigantes. Irrelevância, na espécie. Possibilidade de alienação dos direitos incidentes sobre o imóvel resultantes do compromisso de venda e compra firmado entre as partes e terceiro. Precedente: TJSP, Apelação Cível nº 0027910-87.2011.8.26.0625, Des. Carlos Henrique Miguel Trevisan e Apelação Cível nº 0298232-54.2009.8.26.0000, Rel. Des. Francisco Loureiro. APELO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. (AC 1005154-84.2014.8.26.0068, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Donegá Morandini, j. 20.10.2015).

No que tange à alegação do réu de que tem direito constitucional de moradia, o réu não tem o direito de usufruir integral e exclusivamente do bem imóvel, em detrimento do direito de propriedade da autora e em não havendo entendimento entre as partes, a venda do imóvel em hasta pública é medida que se impõe com a procedência do pedido de extinção de condomínio, nos termos do art. 1.320 e 1322, ambos do Código Civil.

Diante do exposto, julgo procedente, o pedido de extinção de condomínio, determinando-se a venda judicial do bem pelo valor de R\$ 144.030,00 (cento e quarenta e quatro mil e trinta reais), partilhando-se o produto da venda, respeitada a proporção acima, ou seja, 50% (cinquenta por cento) do apurado caberá à autora e 50% (cinquenta por cento) ao réu, após o pagamento dos encargos incidentes sobre o imóvel.



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

O pagamento dos débitos de água (SAEE) e IPTU inerentes ao imóvel é de responsabilidade exclusiva do réu no período em que habitou o imóvel com exclusividade.

Dada a sucumbência do réu, condeno-o ao pagamento de custas, despesas processuais, honorários periciais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% sobre o valor dado à causa.

Sendo beneficiário da gratuidade de justiça, as verbas da sucumbência apenas poderão ser cobradas se provada a perda da condição de necessitado.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 17 de julho de 2018.