


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: **0004678-92.2012.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Condomínio**
 Requerente: **Solução Construtora Ltda**
 Requerido: **Maria Rita Gomes da Silva e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

A autora propôs a presente ação contra os réus Espólio de Maria Rita Gomes da Silva, Benedito Carlos Gomes da Silva e José Pedro Gomes da Silva, requerendo a extinção do condomínio e alienação judicial do imóvel localizado na rua Adolfo Catani, matriculado sob o nº 65535, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos, do qual as partes são comunheiras, sendo o bem indivisível e não pretendendo mais a autora permanecer nessa qualidade. Aduz ser proprietária da parte ideal correspondente a 32,148%, adquirida mediante carta de adjudicação, datada de 20/12/2004, aditada aos 22/08/2005, expedida pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca, nos autos do processo nº 1.276/2001.

O corréu Espólio de Maria Rita Gomes da Silva, em contestação de folhas 106/109, requer a improcedência do pedido, uma vez que não há que se falar em dissolução do condomínio, tampouco em alienação judicial, uma vez que o bem não se enquadra nas hipóteses do artigo 1.117, I, do Código Civil, já que não admite divisão cômoda devido à sua metragem, estando adjudicado a mais de um herdeiro (folhas 108).

Os corréus Benedito Carlos Gomes da Silva e José Pedro Gomes da Silva foram citados pessoalmente às folhas 123, contudo, não ofereceram resposta (folhas 125), tornando-se revéis.

Réplica de folhas 131/133.



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

Instadas a especificar as provas que pretendiam produzir (folhas 135), a autora manifestou-se às folhas 137.

Decisão saneadora de folhas 140/141, determinou a avaliação do imóvel por perito do juízo.

Quesitos do réu às folhas 146/147 e da autora às folhas 148/149.

Laudo de avaliação de folhas 162/201.

Impugnação do réu ao laudo pericial às folhas 206/207 e da autora às folhas 231.

Após nova manifestação da autora às folhas 239/240, foi homologado o laudo pericial e encerrada a instrução (folhas 241).

Memoriais da autora de folhas 243/244 e do réu às folhas 246/248.

Passo ao julgamento.

A matéria é estritamente de direito, sendo impertinente a prova oral.

De início, de rigor a incidência dos efeitos da revelia, previstos no artigo 319 do Código de Processo Civil, com relação aos corréus Benedito Carlos Gomes da Silva e José Pedro Gomes da Silva.

No mais, as partes são proprietárias, em condomínio, do imóvel em questão, pertencendo à autora a parte ideal correspondente a 32,148%, adquirida mediante carta de adjudicação datada de 20/12/2014, aditada aos 22/08/2005, expedida pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível local, expedida nos autos do processo nº 1.276/2001.



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

O artigo 1.322 e seguintes do Código Civil Brasileiro autorizam qualquer condômino - independentemente da proporção de sua quota parte - a requerer a extinção do condomínio, com a consequente alienação judicial do bem quando, por circunstâncias de fato ou por falta de consenso entre os consortes, não for possível o uso e gozo em conjunto do imóvel indivisível, sendo que tal pretensão pode ser exercida a qualquer tempo, a fim de que seja repartido o produto da venda, na proporção de cada condômino, resguardando-se, entretanto, o direito de preferência contido no artigo 1.118 do Código de Processo Civil.

Desse modo, ante o que disciplina o Código Civil, de rigor a procedência do pedido.

Nesse sentido:

0003692-15.2005.8.26.0266 Apelação

Relator(a): Lucila Toledo

Comarca: Itanhaém

Órgão julgador: 9ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 03/07/2012

Data de registro: 05/07/2012

Outros números: 36921520058260266

Ementa: ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BEM COMUM CONDOMÍNIO DECORRENTE DE PARTILHA EM SEPARAÇÃO BEM INDIVISÍVEL DESNECESSIDADE DE AVALIAÇÃO DA COISA ANTES DA PROLAÇÃO DE SENTENÇA, NA PRIMEIRA FASE DO PROCESSO, QUE APENAS APRECIA SE A VENDA É OBRIGATÓRIA PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA REJEITADA PEDIDO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS PELO USO EXCLUSIVO DA COISA COMUM, FORMULADO EM CONTRARRAZÕES, NÃO CONHECIDO REQUERIMENTO DE VENDA POR INTEIRO DETERMINAÇÃO DE ALIENAÇÃO DE METADE IDEAL - SENTENÇA EXTRA PETITA NULIDADE RECONHECIDA DE OFÍCIO JULGAMENTO DO FEITO EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO."

Diante do exposto, acolho o pedido, resolvendo o mérito, nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de decretar a extinção do condomínio e determinar que o imóvel seja levado à hasta pública, podendo ser arrematado por preço não inferior a 50% da avaliação, cabendo a cada uma das partes o seu respectivo

**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**

quinhão do valor auferido com a arrematação. Ante a resistência do réu Espólio de Maria Rita Gomes da Silva, condeno-o no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios em favor do patrono da autora, esses fixados em R\$ 3.000,00, ante a duração do processo e o trabalho realizado nos autos, com atualização monetária a partir de hoje e juros de mora a partir do trânsito em julgado desta.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 01 de setembro de 2015.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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