TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
4ª VARA CÍVEL
AVENIDA SALMÃO, 678, São José dos Campos - SP - CEP 12246-260
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº:	**1020227-43.2022.8.26.0577**
Classe - Assunto	**Procedimento Comum Cível - Condomínio**
Requerente:	**Maria Lucia da Silva Lima**
Requerido:	**José Pinheiro Lima**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **HEITOR FEBELIANO DOS SANTOS COSTA**

Vistos.

MARIA LÚCIA DA SILVA LIMA ajuizou ação denominada de "**EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO COM PEDIDO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL**" contra **JOSÉ PINHEIRO LIMA** alegando, em resumo, que, nos autos de divórcio das partes (processo de autos nº 1028665-29.2020.8.26.0577 do MM. Juízo da 2ª Vara da Família e Sucessões local) houve partilha do imóvel comum na proporção de 50% para cada uma.

O imóvel está na posse exclusiva da parte demandada e a parte demandante autora não mais deseja o condomínio.

Diante disso, a parte demandante ajuizou a presente ação postulando a extinção do condomínio, bem assim "o arbitramento do aluguel dos 50% da parte que compete à Requerente" (fls. 06).

A petição inicial veio instruída dos documentos de fls. 08/24.

Determinado o processamento do feito nos termos dos artigos 719 e seguintes do Código de Processo Civil, a parte ré foi citada (fls. 73) e ofertou resposta, acompanhada de documentos (fls. 38/71), por meio da qual apresentou sua versão dos fatos, teceu considerações sobre os bens comuns, rebateu os argumentos da parte autora e pugnou pela improcedência da ação.

Réplica a fls. 79/80, com impugnação à gratuidade processual pleiteada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FEBELIANO DOS SANTOS COSTA, liberado nos autos em 10/07/2023 às 10:51 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020227-43.2022.8.26.0577 e código 10041A2E.

pela parte demandada.

Outras manifestações e documentos a fls. 84/87, 91 e 92, sendo rejeitada a impugnação ofertada pela parte demandante e deferida a gratuidade processual à parte demandada (fls. 93/94).

As partes foram intimadas a especificar provas (fls. 100) e manifestaram-se a fls. 101 e 102.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O feito comporta julgamento no estado em que se encontra.

A ação é parcialmente procedente.

Com efeito, verifica-se a fls. 15/23 que, em ação de divórcio das partes, decretado o divórcio, ficou estabelecida a partilha dos bens comuns, remetidas às partes a procedimento de extinção de condomínio acaso "inexistente consenso entre as partes quanto à adjudicação do bem a um dos condôminos ou quanto à alienação consensual, com divisão da importância apurada" (fls. 19/20).

Não houve consenso quanto à divisão de bens e não há dúvida a respeito de que pelo menos uma das partes não mais deseja manter a situação de indivisão com relação aos direitos relacionados ao imóvel indicado na petição inicial.

Logo, óbice algum existe à extinção do condomínio, com a alienação do bem comum.

Afinal, em se tratando de bens comuns e não convindo mais a qualquer dos condôminos continuar com a situação de indivisão, a solução é a alienação dos bens, com repartição do produto entre os comunheiros, respeitando-se o direito de preferência de qualquer

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FEBELIANO DOS SANTOS COSTA, liberado nos autos em 10/07/2023 às 10:51 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020227-43.2022.8.26.0577 e código 10041A2E.



deles na aquisição da parte ideal do outro, direito esse que, consoante o escólio do culto Antonio Carlos Marcato, deverá, se o caso, ser exercido por ocasião do leilão (*Procedimentos Especiais*, Ed. RT, 4.ª ed., p. 215). Nesse sentido: *JTJ* 175/75.

Assim, desnecessária a análise e, por conseguinte, prova dos motivos que levaram a parte autora a não mais desejar a manutenção da relação condominial. Igualmente dispensável qualquer consideração a respeito de quem e porque usufruiu e vem usufruindo o bem, pois a hipótese, como destacado na decisão de fls. 25, é de jurisdição voluntária (CPC, arts 725, IV, e 730), de contornos próprios e bem delimitados pelo Código de Processo Civil.

Bem por isso, lugar não há, neste processo, para acolhimento do pedido de condenação da parte ré ao pagamento de aluguel, típico de processo de conhecimento, mormente em face da diversidade de ritos. Eventual direito da parte autora à percepção de valores decorrentes da exploração exclusiva pela parte ré não constitui obstáculo à alienação judicial do bem em tela. Daí a parcial procedência da ação.

Posto isso e considerando o mais que dos autos consta, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido para determinar a avaliação e posterior alienação dos direitos comuns das partes relativos ao imóvel indicado na petição inicial em leilão a ser oportunamente designado, alienação que se dará pelo maior lanço, ainda que inferior ao valor da avaliação. O rateio do preço seguirá a proporção dos quinhões.

Em se tratando de processo de jurisdição voluntária, não há falar em condenação em verbas da sucumbência, repartindo-se as custas e despesas entre as partes na proporção de seus quinhões, observadas, porém, as disposições relativas à gratuidade processual de que gozam as partes.

P. I. C.

São José dos Campos, 10 de julho de 2023.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FEBELIANO DOS SANTOS COSTA, liberado nos autos em 10/07/2023 às 10:51 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020227-43.2022.8.26.0577 e código 10041A2E.