

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO VICENTE****FORO DE SÃO VICENTE****3ª VARA CÍVEL****RUA JACOB EMERICH, 1367, São Vicente - SP - CEP 11310-906****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1015194-62.2024.8.26.0590**
Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**
Requerente: **Daniel Badue Andrade**
Requerido: **Natacha Ferreira de Castilho**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Thiago Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Ação de extinção de condomínio.

Pretende o autor a extinção do condomínio formado entre as partes sobre o apartamento n. 103, do Bloco A, do Condomínio Conjunto 22 de Janeiro, localizado na Rua do Colégio, 21, Biquinha, nesta Comarca de São Vicente, objeto da matrícula n. 109.566, do Cartório de Registro de Imóveis local, realizando-se a venda judicial do bem.

Citada, a requerida apresentou a defesa de fls. 149/152, concordando com a extinção do condomínio, mas informando que o valor de avaliação do bem comum varia entre R\$ 260.000,00 e R\$ 340.000,00.

O autor manifestou-se em réplica, requerendo que o valor de venda do bem seja fixado em R\$ 260.000,00.

A requerida não se opôs ao pedido e apenas informou que não tem condições financeiras de adquirir a fração ideal atribuída à parte contrária.

É o relatório.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO VICENTE****FORO DE SÃO VICENTE****3ª VARA CÍVEL****RUA JACOB EMERICH, 1367, São Vicente - SP - CEP 11310-906****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min***DECIDO.*

A controvérsia em debate comporta julgamento no estado em que se encontra, porque a prova documental produzida é suficiente para o adequado e satisfatório desfecho da lide.

Há, de um lado, prova pré-constituída do condomínio estabelecido entre as partes sobre o apartamento n. 103, do Bloco A, do Condomínio Conjunto 22 de Janeiro, localizado na Rua do Colégio, 21, Biquinha, nesta Comarca de São Vicente, objeto da matrícula n. 109.566, do Cartório de Registro de Imóveis local (fls. 18/31).

E, nesse passo, além das partes não manifestarem expressa discordância quanto à extinção da copropriedade, inexistente, de qualquer modo, óbice algum para o regular exercício do direito potestativo de um dos proprietários em dar por encerrado o indesejado condomínio.

Houve, inclusive, expressa aceitação, entre os litigantes, do valor de avaliação do bem em questão, de acordo com a realidade mercadológica imobiliária, no montante de R\$ 260.000,00, válido para fevereiro de 2025, data da apresentação de contestação.

Diante do exposto e considerando tudo o mais que dos autos consta, julgo **PROCEDENTE** o pedido inicial para decretar a extinção do condomínio entre as partes sobre o imóvel individualizado na petição inicial (***o apartamento n. 103, do Bloco A, do Condomínio Conjunto 22 de Janeiro, localizado na Rua do Colégio, 21, Biquinha, nesta Comarca de São Vicente, objeto da matrícula n. 109.566, do Cartório de Registro de Imóveis***), autorizando, caso não haja consenso entre as partes sobre o modo como se deve realizar a venda do bem, a futura alienação judicial do bem em leilão eletrônico a ser oportunamente designado nestes próprios autos, sem necessidade de instauração de incidente de cumprimento de sentença, adotando-se como valor de venda o montante aceito pelas partes, de R\$ 260.000,00, válido para fevereiro de 2025, dividindo-se o produto da

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO VICENTE****FORO DE SÃO VICENTE****3ª VARA CÍVEL****RUA JACOB EMERICH, 1367, São Vicente - SP - CEP 11310-906****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

alienação em 1/3 para o autor Daniel e 2/3 para a requerida Natacha, observando-se, ainda, o direito de preferência dos condôminos (art. 1.322, CC).

Considerando que não houve oposição ao pedido deduzido, cada parte arcará, à luz do princípio da causalidade, com o pagamento dos honorários advocatícios de seus patronos.

Pelos mesmos motivos, condeno cada uma das partes ao pagamento de metade das custas e das despesas processuais, observada a gratuidade processual concedida e a regra do art. 98, § 3º, do CPC.

Anote-se nos cadastros do sistema informatizado, o benefício da gratuidade processual concedido, nesta oportunidade, à requerida.

Com o trânsito em julgado, aguarde-se, por 30 dias, eventual provocação de qualquer das partes para início da fase de alienação judicial, nos termos do art. 730, do CPC/2015.

Nada sendo requerido, arquivem-se os autos com as cautelas de praxe.

Publique-se e Intimem-se.

São Vicente, 13 de maio de 2025.

(assinado digitalmente, conforme Lei 11.419/2006)

THIAGO GONÇALVES ALVAREZ

JUIZ DE DIREITO