



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BAURU
FORO DE BAURU
4ª VARA CÍVEL
RUA AFONSO PENA 5-40, Bauru - SP - CEP 17060-250
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1007376-35.2022.8.26.0071**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Direitos / Deveres do Condômino**
 Requerente: **Lourdes Gloria Ribeiro Alves do Prado e outro**
 Requerido: **Helder Prado Bustamante e outros**

Prioridade Idoso
 Tramitação prioritária
 Justiça Gratuita

Juiz de Direito: Dr. **Márcio Augusto Zwicker Di Flora**

Vistos.

SEBASTIÃO LUÍS ALVES PRADO e LOURDES GLÓRIA RIBEIRO ALVES PRADO ajuizaram ação de extinção de condomínio em face de **GONÇALO ANTÔNIO ALVES PRADO, ANTÔNIA RODRIGUES DE OLIVEIRA PRADO, FÁTIMA APARECIDA ALVES PRADO SCARABELO, VALDEMAR SCARABELO, IZETE CRISTINA ALVES PRADO, BENEDITO JOSÉ ALVES PRADO, ROSI CORRÊA DA SILVA PRADO, CLARA HELENA ALVES PRADO, MARIA APARECIDA ALVES PRADO, LUZIA DE CÁSSIA ALVES PRADO, ALEXANDRE MARCELO ALVES PRADO, CIBELE APARECIDA BUSTAMANTE RIBEIRO, HELDER PRADO BUSTAMANTE e GISELE PRADO BUSTAMANTE**, alegando que, juntamente com os requeridos, são condôminos do imóvel situado na Rua Francisco de Souza Barbosa, nº 3-63, Vila Monlevade, matriculado no 2º CRI-Bauru sob nº 21.047. Disseram que o imóvel tem valor venal de R\$ 197.955,25, e após o óbito de Bendito de Oliveira Prado e de Aparecida Alves Prado, a eles tocou a cota parte ideal correspondente a 10% do bem. Acresceram que o correquerido **ALEXANDRE** ocupa o imóvel com exclusividade desde a data de 04/08/2003, sem efetuar o pagamento de aluguel, bem assim, que nunca houve manifestação dos requeridos quanto

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE BAURU****FORO DE BAURU****4ª VARA CÍVEL****RUA AFONSO PENA 5-40, Bauru - SP - CEP 17060-250****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

à partilha do imóvel. Assim, requereram a avaliação do bem por Oficial de Justiça, corretor de imóveis ou perito de confiança do Juízo e a consequente alienação judicial. Juntaram documentos.

Emenda à inicial (fls. 90/93), recebida à fl. 121.

Citada, a corré CIBELE apresentou contestação às fls. 168/171. Confirmou os fatos e os fundamentos expostos na exordial, informou não ter interesse na aquisição da cota parte ideal correspondente a 10% do imóvel pertencente aos requerentes e concordou com a alienação do bem.

Citado, o correquerido ALEXANDRE apresentou contestação (fls. 251/260). Em preliminar, impugnou a concessão dos benefícios da gratuidade judiciária aos autores e alegou inépcia da inicial, ante a ausência de documentos indispensáveis à propositura da ação. No mérito, aduziu que passou a residir gratuitamente no imóvel, mediante autorização dos requerentes e dos demais condôminos, sob a condição de zelar pela propriedade, evitando sua ocupação por terceiros e deterioração. Asseverou que sempre efetuou os reparos necessários para manter a integridade do imóvel, arcando com as despesas respectivas, e nunca foi procurado pelos requerentes para negociar a aquisição da cota parte ideal de 10% que lhes pertence. Ao final, pugnou pela improcedência do pedido e manifestou interesse em adquirir o percentual cabente aos autores quanto ao imóvel de forma amigável.

Citada, a correquerida IZETE apresentou contestação às fls. 271/279, alegando preliminar de ausência de interesse processual na modalidade necessidade, porque nenhum dos condôminos se opõem à alienação do imóvel. No mérito, manifestou interesse em realizar a venda extrajudicial do bem, e se for realizada a alienação em hasta pública, requereu a nomeação de perito judicial para avaliar o imóvel e que haja a divisão do produto obtido entre os condôminos, respeitando o quinhão de cada um.

Citados, os corréus BENEDITO e ROSI apresentaram contestação às fls. 286/291. Aduziram preliminar de falta de interesse processual e, no mérito, afirmaram que, assim como os outros condôminos, não se opõem à venda do imóvel e à divisão do produto conforme quinhão de cada herdeiro. Ao final, pugnaram para que a alienação se dê pelo valor mínimo de R\$ 265.000,00.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE BAURU****FORO DE BAURU****4ª VARA CÍVEL****RUA AFONSO PENA 5-40, Bauru - SP - CEP 17060-250****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Citada, a correquerida CLARA apresentou contestação às fls. 300/305, aduzindo que alguns condôminos têm interesse na alienação do imóvel e outros não, contudo, estes não têm condições financeiras para adquirir o quinhão dos demais coproprietários. Demonstrou interesse na venda do bem por hasta pública e partilha na forma da lei, requerendo o valor de seu quinhão.

Noticiado o óbito da correquerida FÁTIMA (fls. 320/322), o processo foi suspenso por 20 dias para substituição da *de cujus* pelos herdeiros e/ou sucessores, observado o procedimento de habilitação (fl. 328).

Foi julgada procedente a habilitação dos herdeiros RICARDO SCARABELO e RENATA VIVIAN SCARABELO (Proc. nº 1025634-93.2022.8.26.0071 em apenso), em substituição à *de cujus* FÁTIMA (fl. 345).

Réplica às fls. 449/450.

Rejeitada a impugnação aos benefícios da gratuidade judiciária deferidos aos autores, afastadas as preliminares de inépcia da inicial, de ausência de interesse processual, revogados os benefícios da gratuidade da Justiça concedidos à correquerida CIBELE e saneado o feito, foi determinada a realização de prova pericial (fls. 452/457).

Sobreveio aos autos o laudo técnico pericial (fls. 472/488) acerca do qual apenas os requerentes se manifestaram (fl. 496 e certidão de fl. 497).

É o relatório.**Fundamento.**

O pedido é procedente.

Com efeito, a certidão de matrícula nº 21.047 do 2º CRI-local (fls. 94/103) revelou que os autores e os réus são proprietários em condomínio do imóvel localizado na Rua Francisco de Souza Barbosa, nº 3-63, Vila Monlevade, em Bauru/SP.

Por sua vez, o art. 1.320 do Código Civil dispõe que a todo tempo assiste ao condômino o direito potestativo de requerer a divisão do bem comum:

"Art. 1.320. A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão".


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BAURU
FORO DE BAURU
4ª VARA CÍVEL
RUA AFONSO PENA 5-40, Bauru - SP - CEP 17060-250
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Nessa toada, sendo indivisível o bem, como ocorre no caso presente, para que haja a extinção do condomínio, converte-se a coisa indivisível em dinheiro, mediante alienação, com subsequente repartição do preço entre os condôminos, na proporção de suas partes ideais, conforme disposto na matrícula do imóvel, sendo necessário observar o direito de preferência destes, conforme disciplina o art. 1.322 do Código Civil, *litteris*:

Registre-se que a venda do bem deverá ocorrer por leilão judicial, como postulado na inicial e conforme previsto no art. 730 do CPC, deverá ser observado o valor da avaliação levada a efeito pelo perito judicial nomeado (fl. 486), não impugnado por quaisquer das partes (fl. 496 e certidão de fl. 497), bem assim, o produto da venda deverá ser partilhado de acordo com a cota parte cabente a cada um dos condôminos, conforme expresso na certidão de matrícula do imóvel (fls. 96/97 e 100).

Destarte, pelas razões retroexpendidas, forçoso reconhecer a procedência do pedido formulado pelos autores.

Saliento, por fim, que eventuais alegações não enfrentadas não se prestam a influenciar a solução da causa, pois *“a fundamentação sucinta não se confunde com a ausência de fundamentação e não acarreta nulidade se forem enfrentadas todas as questões cuja resolução, em tese, influencie a decisão da causa”* (Enunciado 10 da ENFAM – Seminário: O Poder Judiciário e o Novo CPC).

Já eventuais embargos de declaração serão apreciados à luz do que dispõe o art. 1.026, § 2º, do CPC.

Decido.

Ante o exposto, julgo **PROCEDENTE** o pedido deduzido na ação ajuizada por **SEBASTIÃO LUÍS ALVES PRADO** e **LOURDES GLÓRIA RIBEIRO ALVES PRADO** em face de **GONÇALO ANTÔNIO ALVES PRADO**, **ANTÔNIA RODRIGUES DE OLIVEIRA PRADO**, **FÁTIMA APARECIDA ALVES PRADO SCARABELO**, que foi sucedida pelos herdeiros **RICARDO SCARABELO** e **RENATA SCARABELO**, **VALDEMAR SCARABELO**, **IZETE CRISTINA ALVES PRADO**, **BENEDITO JOSÉ ALVES PRADO**, **ROSI CORRÊA DA SILVA PRADO**, **CLARA HELENA ALVES PRADO**, **MARIA APARECIDA ALVES PRADO**, **LUZIA DE CÁSSIA ALVES PRADO**, **ALEXANDRE MARCELO ALVES PRADO**,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BAURU
FORO DE BAURU
4ª VARA CÍVEL
 RUA AFONSO PENA 5-40, Bauru - SP - CEP 17060-250
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CIBELE APARECIDA BUSTAMANTE RIBEIRO, HELDER PRADO BUSTAMANTE e GISELE PRADO BUSTAMANTE, a fim de: **a) declarar a extinção do condomínio** existente sobre o imóvel localizado na Rua Francisco de Souza Barbosa, nº 3-63, Vila Monlevade, em Bauru, objeto da matrícula nº 21.047 do 2º CRI-Bauru; **b) autorizar a alienação do bem**, observado o valor da avaliação realizada pelo perito judicial (fl. 486), partilhando-se o produto da venda conforme a cota que couber a cada parte. A alienação deverá ocorrer por leilão judicial, observadas, no entanto, as regras previstas nos arts. 730 e 879 e seguintes do CPC, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, os condôminos aos estranhos, nos termos do art. 1.322 do CC.

Resolve-se, pois, o *meritum causae*, com fundamento no art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Sucumbentes, condeno os requeridos ao pagamento das custas e das despesas processuais, bem como de honorários advocatícios à procuradora dos autores, que fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa, observada a gratuidade judiciária deferida aos correqueridos IZETE, ALEXANDRE, BENEDITO, ROSI e CLARA HELENA (fls. 284, 312, 444).

Na hipótese de interposição de recurso de apelação, por não haver mais juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo *a quo* (art. 1.010 do CPC), **sem nova conclusão, intime-se a parte contrária, caso possua advogado**, para oferecer resposta, no prazo de 15 dias. Em havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. **Após, remetam-se os autos à Superior Instância, para apreciação do recurso de apelação.**

Após o trânsito em julgado da presente, arquivem-se os autos, com baixa definitiva na distribuição.

Publique-se. Intimem-se.

Bauru, 21 de fevereiro de 2024.

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