



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA - FORO CENTRAL DE LONDRINA
5ª VARA CÍVEL DE LONDRINA - PROJUDI (02)

Avenida Duque de Caxias, 689 - Anexo I, 5º And - Caiçaras - Londrina/PR - CEP: 86.015-902 - E-mail: lon-5VJ-E@tjpr.jus.br

Processo: 0045927-91.2021.8.16.0014

Classe Processual: Procedimento Comum Cível

Assunto Principal: Condomínio

Valor da Causa: R\$160.000,00

Autor(s):

- JOSE GARCIA MARTINEZ FILHO
- LEONILDA ANDERLIN GARCIA

Réu(s):

- ANESIO ANDERLIN
- LEONICE ANDERLIN

I - Relatório:

Os autores acima nominados e qualificados na inicial ajuizaram a presente AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO em face dos requeridos identificados na petição inicial, alegando, em breve resenha que:

a) a autora e os réus são irmãos e proprietários em comum de um apartamento situado no Edifício Residencial Jardim das Marantas, apto nº 23, 2º pavimento superior, bloco 2, localizado na Rua Carijós, nº 120, Jardim Paraná, Londrina-PR;

b) não foram individualizadas as áreas de cada um dos litigantes no momento na escritura pública de compra e venda e, portanto, cada um é proprietário de parte ideal do imóvel;

c) em nenhum momento os réus quiseram à venda do bem e tampouco alugar para divisão dos rendimentos;

d) o réu Anesio permanece no imóvel, sem que realize qualquer pagamento pelo seu uso e se recusa a discutir qualquer possibilidade de venda ou negociação;

e) requereu a concessão de tutela de urgência para alienar o bem imóvel;

Pugnou pela procedência dos pedidos para determinar a extinção do condomínio e consequente venda em hasta pública do imóvel, além da fixação de aluguel no valor mensal de R\$ 300,00, a partir da citação, além dos ônus sucumbenciais.

Atribuiu à causa o valor de R\$ 160.000,00.

Foi indeferido o pedido liminar (seq. 19) e a inicial foi recebida, ocasião em que foi determinada a citação dos requeridos.

A ré Leonice Anderlin foi citada, contudo, permaneceu inerte (seq. 33).

O réu Anesio Anderlin foi citado e apresentou contestação (seq. 39), arguindo, em resenha:

a) necessidade de concessão da gratuidade da justiça;



b)em nenhum momento foi solicitado o pagamento de aluguel;

c)não se opõe à venda do imóvel em questão, desde que seja devidamente apresentado um comprador e o preço justo;

d) impugna-se à pretensão de fixação de valor de aluguel, pois o valor pretendido é exorbitante e totalmente fora da realidade;

Pugnou pela improcedência dos pedidos formulados na exordial, com a consequente condenação da autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.

A parte autora impugnou a contestação, ocasião em que repisou os fatos e fundamentos expostos na inicial (seq. 43).

Foi decretada a revelia da ré Leonice, contudo, não se plicando o artigo 344, em razão da pluralidade de réus;

As partes concordaram com a avaliação do imóvel no valor de R\$ 160.000,00, sendo homologado e dispensada a prova pericial (seq. 81), bem como a concordância no valor de R\$ 210,00 a título de alugueres;

Foi indeferida a gratuidade da justiça ao réu Anesio, sendo reformada a decisão pelo Tribunal de Justiça do Paraná (seq. 138);

Apenas a parte autora apresentou alegações finais por memoriais (seq. 129).

O processo veio concluso para sentença.

II - Fundamentação:

Trata-se de ação em que parte autora pretende a alienação judicial de bem e a dissolução de condomínio sobre bem imóvel, objetivando receber a sua quota parte correspondente e fixação de aluguéis pelo período em que não usufruiu do bem.

O processo comporta julgamento no estado em que se encontra, nos termos do artigo 355, inciso I do Código de Processo Civil, uma vez que a matéria a ser decidida é meramente de direito ou ao menos os fatos estão satisfatoriamente demonstrados pelos documentos juntados, não havendo necessidade de dilação probatória.

Não há preliminares, prejudiciais ou questões processuais pendentes de apreciação, pelo que passo a análise do mérito.

Apesar da decretação de revelia da ré Leonice, não se aplica ao caso em julgamento o disposto no artigo 344 do CPC (presunção de veracidade das alegações de fatos deduzidas pela autora), porquanto há pluralidade de réus e o réu Anesio ofertou contestação na seq. 34, fazendo incidir o comando do artigo 345, inciso I, do CPC.

Em contrapartida, as demais partes concordaram com a extinção do condomínio e a fixação a título de aluguel no valor de R\$ 210,00 mensais.



Com efeito, sobre a extinção do condomínio prevê o art. 1.320 do CC que: "*A todo o tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum (...)*".

Logo depois o art. 1.322 dispõe que:

“Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida 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.

Assim, o procedimento será cabível quando for inexistente o interesse na continuidade do condomínio por algum dos consortes e estes não chegam a um acordo quanto à alienação do imóvel e da parte ideal de cada um.

Neste caso concreto, a hipótese restou demonstrada de forma incontroversa que as partes não mantêm relação amistosa e por isso o desinteresse na manutenção do condomínio.

A solução adequada ao caso em apreço é, portanto, a alienação judicial, conforme expressa previsão legal (art. 730, do CPC e artigo 1.322 do CC).

Outrossim, no tocante ao direito de preferência para adjudicar o bem, este poderá ser exercido futuramente, quando da alienação judicial.

Desta feita, caso haja interesse de alguma das partes na adjudicação do bem, este será deferido futuramente, nos termos das normas do procedimento, previsto no artigo 879 e ss, do CPC.

Superado este proêmio, para efetivação da alienação judicial foi dispensada a realização da prova pericial, ante a concordância das partes com a avaliação do imóvel no valor de R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais) e R\$ 210,00 a título de aluguel.

Desse modo, sendo incontroversa a existência do condomínio sobre o bem imóvel indivisível, a manifesta intenção de ambas as partes – revelia em relação à ré Leonice – em extinção do condomínio, a pretensão de extinção da copropriedade que pode ser exercida, forçoso, pois, o acolhimento do pedido.

No tocante à fixação de alugueres em face Anesio no valor de R\$ 210,00, reputo razoável que aquele que usufruir livremente do bem arque com os alugueres em favor dos outros condôminos.

Assim, reconhecido o direito dos autores à contraprestação pecuniária decorrente da utilização do bem pelo réu Anesio, resta acolher a pretensão autoral.

III - Conclusão:

Diante do exposto e pelo que mais dos autos consta, resolvendo o processo com análise do mérito, nos termos do art. 269, inciso I do Cód. de Processo Civil, **julgo procedentes** os pedidos formulados por JOSE GARCIA MARTINEZ FILHO e



LEONILDA ANDERLIN GARCIA nesta AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E ALIENAÇÃO JUDICIAL movida em desfavor de ANESIO ANDERLIN e LEONICE ANDERLIN e, em consequência:

a) decretar extinção do condomínio referente ao imóvel de matrícula nº 56.931 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina/PR, mediante venda judicial, devendo ser observado, para primeiro leilão, o valor da avaliação, ou seja, R\$ 160.000,00, e em segundo leilão pelo melhor preço, assegurado o direito de preferência aos condôminos, na fase de cumprimento de sentença, sem prejuízo de poderem as partes obter um comprador direto para o imóvel, em prazo de até 60 dias, pelo valor mínimo da avaliação ou superior;

b) condenar o réu ANESIO ANDERLIN ao pagamento a título de alugueres pela utilização exclusiva do imóvel em favor da parte autora, fixados em R\$ 210,00 (duzentos e dez reais) mensais, devidos desde a data da sentença até a venda do imóvel.

Outrossim, e em razão da sucumbência, **condeno** as rés, de forma solidária, ao pagamento da totalidade das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios em favor dos patronos da autora, os quais fixo em R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), o que faço com base no artigo 85, §8º, do CPC, tendo em vista o pequeno tempo despendido no trabalho, sua boa qualidade, o bom grau de zelo do profissional e a pequena complexidade da causa.

Uma vez que o réu Anesio é beneficiário da gratuidade de justiça, **suspendo** a cobrança dos ônus da sucumbência quanto ao percentual a ela imposto, na forma do artigo 98, §3º do Cód. de Processo Civil.

Publique-se.

Registre-se.

Intimem-se.

Londrina, 20 de junho de 2023.

Alberto Junior Veloso

Juiz de Direito

