



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO**  
**FORO DE RIBEIRÃO PRETO**  
**7ª VARA CÍVEL**  
 RUA ALICE ALÉM SAADI, 1010, Ribeirão Preto-SP - CEP  
 14096-570

## SENTENÇA

Processo nº: **1013502-23.2023.8.26.0506**  
 Classe – Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**  
 Requerente: **Roberto Simao Trad e outros**  
 Requerido: **Alexandre Novelino Simão**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Thomaz Carvalhaes Ferreira

VISTOS.

I - RELATÓRIO.

**ROBERTO SIMÃO TRAD, EDUARDO SIMÃO TRAD** e **HENRIQUE SIMÃO TRAD** ajuizaram ação de extinção de condomínio cumulada com alienação judicial de coisa comum contra **ALEXANDRE NOVELINO SIMÃO**, emendada às págs. 19/20 e 27, com inclusão no polo ativo de **LUCINDA VILLAR SIMÃO TRAD** e **CATHERINE YANG TRAD**, respectivamente cônjuges do segundo e terceiro coautores, sob o resumido fundamento de que são coproprietários do imóvel registrado sob a matrícula nº 28.232, do 2º Cartório de Registro de Imóveis, nesta, situado na Avenida Nove de Julho, nº 1.682, detendo os requerentes as frações de 1/6 da propriedade cada e o requerido a de 3/6, o qual aduzem manter a indevida posse exclusiva da totalidade do bem. Requereram a procedência do pedido para a alienação por meio de leilão judicial e levantamento dos valores correspondentes às respectivas frações. Acostaram documentos (págs. 10/14).

Em resposta o polo passivo informou a locação comercial a terceiro, Pessoa Jurídica, levantou preliminares de carência de interesse de agir, falta de documentos indispensáveis e ausência de notificação prévia do condômino. No mérito, requereu o exercício do direito de preferência na aquisição da cota parte dos demais, com o reconhecimento do seu direito de preferência ou a final improcedência dos pedidos (págs. 43/52).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO**  
**FORO DE RIBEIRÃO PRETO**  
**7ª VARA CÍVEL**  
 RUA ALICE ALÉM SAADI, 1010, Ribeirão Preto-SP - CEP  
 14096-570

Houve réplica (págs. 57/59).

Seguiram-se ato ordinatório de especificação probatória (pág. 61) e manifestações das partes (págs. 64/65).

## II- FUNDAMENTAÇÃO.

O feito comporta julgamento antecipado nos termos do art. 355, I, NCPC.

O polo ativo ostenta interesse processual, com presença do binômio necessidade (ajuizamento da ação em busca de tutela jurisdicional) e adequação (utilização de mecanismo processual adequado), existente em razão da pretensão ora apurada em juízo, sem necessidade de prévia notificação extrajudicial aos demais condôminos ou esgotamento administrativo, como autoriza o Princípio constitucional da Inafastabilidade da Jurisdição expresso no art. 5º, XXXV da CF.

Desnecessária a juntada do contrato de locação do imóvel junto a terceiro, salientando-se que prepondera a preferência dos condôminos, na proporção das suas cotas (art. 504, CC), na aquisição das frações do imóvel ao locatário, não implicando a cessão da posição do locador na rescisão automática daquele instrumento.

Quanto ao mérito, colhe-se do prestigiado magistério de Antonio Carlos Marcato: ***“Pode ocorrer de o bem objeto de condomínio ser indivisível ou se tornar, em virtude da divisão, impróprio à sua finalidade. Então, quando por circunstância de fato, ou em virtude de desacordo entre os condôminos, não for possível o uso e gozo em comum, resolverão eles se a coisa deve ser administrada, vendida ou alugada (CC, arts. 1.322 e 1.323 a 1.326).***

*Decidindo por uma ou outra solução, ou não havendo acordo quanto ao destino a ser dado ao bem, torna-se imperativo um pronunciamento judicial a respeito da controvérsia instaurada entre os condôminos (CPC, art. 1.112, IV)..”* (“Procedimentos Especiais”, Atlas, 10ª ed., 2004, pág. 346).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO**  
**FORO DE RIBEIRÃO PRETO**  
**7ª VARA CÍVEL**  
 RUA ALICE ALÉM SAADI, 1010, Ribeirão Preto-SP - CEP  
 14096-570

Havendo divergência entre os condôminos a alienação forçada do bem indivisível é a forma apropriada de extinção condominial.

A respeito leciona a doutrina: *“Instituiu, portanto, o direito material um mecanismo especial para fazer cessar o condomínio indesejável, sobre as coisas que não se pode partir de forma física”* (Humberto Theodoro Júnior, “Curso de Direito Processual Civil – Procedimentos Especiais”, vol. III, 38ª ed., Forense, pág. 389).

Em tese o juiz pode se orientar pelo critério de legalidade estrita, adotando em cada caso a decisão mais conveniente ou oportuna, por equidade (art. 723, NCPC).

A melhor solução é mesmo a alienação judicial do imóvel em hasta pública, pelo preço a ser definido em perícia oficial, repartindo-se o valor da venda de conformidade com os quinhões que cada um dos condôminos possui, **preservada a preferência deles à aquisição da quota-parte do outro, se for o caso.**

Quanto à preferência, a lei processual limita-se a resguardar este direito relativamente aos condôminos, cujo exercício ocorre por ocasião do leilão (art. 1.118, do CPC/73). É possível, outrossim, na falta de interesse entre os condôminos, a licitação entre estranhos, nos termos do artigo 1.322 e parágrafo único, do Código Civil.

Conforme faculdade do art. 880, §1º do NCPC e visando assegurar as partes e o eventual adquirente, somente após a alienação e deduzidas as despesas, inclusive de regularização registraria, sub-rogam-se no preço depositado os ônus e responsabilidades a que estiverem sujeitos os bens.

Único adendo a ser feito diz respeito à mera atualização monetária desde a estimativa a ser oportunamente arbitrada:

***“Atualizar o montante cobrado significa, no caso, acrescentar ao valor histórico da dívida a correção monetária, a fim de apurar o real significado econômico da pretensão na data da propositura da demanda.***



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO**  
**FORO DE RIBEIRÃO PRETO**  
**7ª VARA CÍVEL**  
 RUA ALICE ALÉM SAADI, 1010, Ribeirão Preto-SP - CEP  
 14096-570

*Aplicar correção monetária, como é pacífico, de forma alguma significa majoração ou alteração do valor da dívida; ao contrário, é mera recomposição do valor econômico da moeda em razão da desvalorização gerada pela inflação” (Pedro da Silva Dinamarco – “Código de Processo Civil Interpretado”, coord. de Antonio Carlos Marcato, Atlas, 2004, pág. 736).*

### III – DECISÃO

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido. **DETERMINO** a alienação judicial do imóvel em testilha e, de ofício, avaliação pericial, em liquidação de sentença por arbitramento, visando à apuração do valor do imóvel, com oportuna nomeação de avaliador judicial, cujos honorários deverão ser estimados, rateando-se o custo entre os polos ativo e passivo da demanda.

Caso não haja o exercício do direito preferencial à aquisição pelo respectivo condômino, o preço obtido em hasta pública será dividido entre as partes, respeitando-se os respectivos quinhões e frações ideais, observando-se os artigos 1.115 e 1.116, ambos do Código de Processo Civil/1973, c/c art. 14, NCPC, constando dos editais, oportunamente, as ressalvas de eventuais pendências registrarias.

A locatária **CENTRAL DE DIAGNÓSTICO RIBEIRÃO PRETO – CEDIRP** deverá ser oportunamente intimada via postal com aviso de recebimento, conforme acenado na inicial (pág. 03).

Vencida, ante o princípio da causalidade, arcará a parte ré com a integralidade das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor corrigido da causa (págs. 27 e 38) - artigo 85, §8º do NCPC – Súmula 14, STJ e REsp 1.746.072. P.R.I.C.

Ribeirão Preto, 06 de agosto de 2024.

**THOMAZ CARVALHAES FERREIRA**

Juiz de Direito  
 (Assinatura Digital)