



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO CENTRAL CÍVEL  
7ª VARA CÍVEL  
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 7º ANDAR - SALAS Nº 707/709, CENTRO -  
CEP 01501-900, FONE: 2171-6096, SÃO PAULO-SP

**SENTENÇA**

Processo nº: **1015457-85.2019.8.26.0100**  
Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
Requerente: **David Anderson Fernandes Rodrigues**  
Requerido: **Dickson Fernandes Rodrigues**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Antonio Carlos de Figueiredo Negreiros

Vistos.

**DAVID ANDERSON FERNANDES RODRIGUES** ajuizou AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C.C PEDIDO DE RESSARCIMENTO em face de **DICKSON FERNANDES RODRIGUES**. Preliminarmente, requereu a concessão do benefício da gratuidade processual, por se encontrar desempregado e possuir doença reumática que exige gastos expressivos com medicamentos. Alega, em síntese, que são irmãos e coproprietárias de dois imóveis, sendo que um deles foi doado pela mãe e o segundo é herança do pai; que não há interesse do autor de manter a propriedade em condomínio e o réu se recusa a realizar a consensual venda dos imóveis, razão porque é imprescindível que se realize a avaliação dos referidos imóveis e a posterior venda em leilão. Juntou os documentos de pp. 14/179, complementados às pp. 184/187.

Não obtida a conciliação em audiência (p. 191), o réu ofereceu a contestação de pp. 200/207. Preliminarmente, informa que é representado nos autos por entidade conveniada à Defensoria Pública, razão porque requereu a concessão do benefício e do prazo em dobro para seu advogado se manifestar, bem como ofereceu exceção de incompetência deste Juízo para conhecer e julgar o pedido em relação ao imóvel situado na cidade de Itapema, haja vista que a competência, na hipótese, é fixada com base no Juízo da situação da coisa. No mérito, alega que não se opõe à venda dos imóveis, desde que observado o seu valor de mercado; que os bens em questão possuem o valor de mercado constante das cotações que seguem, o que torna dispensável a pretendida avaliação por perito; que não tem nenhuma pertinência a pretendida cobrança de honorários do advogado que o autor contratou para patrocínio do inventário, salientando



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO CENTRAL CÍVEL  
7ª VARA CÍVEL

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 7º ANDAR - SALAS Nº 707/709, CENTRO -  
CEP 01501-900, FONE: 2171-6096, SÃO PAULO-SP

que o advogado que o representou no referido processo foi indicado pelo Estado e que não houve qualquer condenação sua ao pagamento de honorários advocatícios nos autos do inventário. Juntou os documentos de pp. 208/222.

Em réplica, o autor impugnou o pedido de gratuidade da Justiça, bem como sustentou que este Juízo é territorialmente competente para conhecer do pedido como um todo seja porque um dos imóveis se localiza em São Paulo seja pela aplicação do princípio da economia processual. Impugnou, ainda, o valor pelo réu estimado para a venda do imóvel de Itapema, por considerar que está sobreavaliado.

O autor apresentou a certidão atualizada de pp. 238/242 referente ao apartamento de Itapema e respectiva garagem, salientando que o formal de partilha ainda não foi levado a registro.

É o relatório.

**Decido.**

Inicialmente, observo que o fato de haver sido concedido ao réu o direito de ser representado por um advogado custeado pelo Estado pelo convênio existente entre a Defensoria Pública e o Centro de Atendimento Jurídico Dom Orione – Nossa Senhora da Achiropita (vide provisão de p. 209), gera presunção relativa de que não reúne condições de arcar com as despesas para estar em Juízo, na medida em que é submetido ao procedimento de triagem realizada pela Defensoria Pública.

Nestes termos e, ainda, porque o julgamento que segue não atribui ao réu qualquer ônus de sucumbência, determino que a impugnação à gratuidade processual tenha prosseguimento no próprio incidente a ser instaurado para o cumprimento de Sentença, sem prejuízo da imediata apreciação do mérito da ação.

Considerando que a lide não recai sobre o direito de propriedade, tampouco é contestado pelo réu o direito do autor requerer a extinção do condomínio, afasto a alegada incompetência territorial, com fundamento na regra prevista no artigo 47, § 1º do CPC, uma vez que a ação foi ajuizada em um dos Foros competentes como conhecer e julgar a lide, no caso, o foro do domicílio do réu.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**7ª VARA CÍVEL**

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 7º ANDAR - SALAS Nº 707/709, CENTRO -  
 CEP 01501-900, FONE: 2171-6096, SÃO PAULO-SP

No mérito, é inerente ao exercício do direito de propriedade o poder de dispor, sendo a alienação judicial o remédio necessário quando não há consenso entre os condôminos quanto ao interesse de alienar o bem comum.

Como destaca Orlando Gomes, a indivisão “*é um estado inorgânico, uma situação excepcional, que não deve durar, porque se contrapõe, econômica e socialmente, a forma normal do domínio*” (GOMES, Direitos Reais, 2004, p. 241).

Por outro lado, é inequívoco que os referidos imóveis integram o patrimônio das partes em condomínio, conforme R-12 da Matrícula nº 14.294 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital (pp. 34/45) e R-3 das Matrículas de nºs 27.678 e 27.691 do Oficial de Registro de Imóveis de Itapema, que comprovam que o apartamento nº 13 do Edifício Residencial Por do Sol e respectiva garagem constam como domínio do falecido David Rodrigues Neto, cuja plano de partilha de pp. 154/158 foi homologado judicialmente (p. 161) e transitou em julgado (p. 165).

Em relação ao imóvel sito em São Paulo, uma vez incontroverso o valor estimado pelas partes, impõe-se desde logo a homologação de seu valor para venda em R\$ 255.000,00 em abril/2019; quando ao apartamento localizado em Itapema e respectiva vaga de garagem, deverá ser objeto de Liquidação de Sentença a avaliação de seu justo valor para posterior leilão.

Saliente-se que a extinção do condomínio em leilão judicial ocorrerá pelo maior lance oferecido, ressalvados exclusivamente o preço vil, assim considerado aquela proposta que for inferior a 50% do valor da avaliação.

A venda do imóvel comum em leilão judicial é medida de exceção, à qual se sujeitam as partes, caso nenhum dos condôminos proprietários apresente uma proposta idônea e coerente com a avaliação e a pretensão da parte contrária.

No que tange ao pedido cumulado, tem razão o réu quanto à impertinência do pedido de ressarcimento de parte dos valores pagos pelo autor para ser representado no inventário por advogado de sua livre contratação, quando cada uma das partes esteve representada naqueles autos por advogado próprio.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**7ª VARA CÍVEL**

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 7º ANDAR - SALAS Nº 707/709, CENTRO -  
 CEP 01501-900, FONE: 2171-6096, SÃO PAULO-SP

Ademais, registre-se que não consta da Sentença que extinguiu o processo de inventário qualquer condenação do réu ao pagamento de parcela dos honorários do advogado constituído pelo réu, sendo que o reembolso das despesas processuais cabe à parte executar no próprio Juízo do Inventário.

Por fim, considerando que não existiu resistência do réu quanto ao mérito do pedido de extinção de condomínio – ação de não contestada caracteriza um pedido de jurisdição voluntária - bem como porque não identifica a inicial qualquer conduta do réu que tivesse efetivamente inviabilizado a venda de algum dos imóveis pelo justo preço de mercado, não há que se falar em sucumbência processual do réu.

*Apelação. Ação com pedido de extinção de condomínio. Sentença de procedência. Inconformismo das partes. Gratuidade concedida ao réu. Funcionário público com patente elevada junto à polícia militar, com rendimentos mensais líquidos próximos de onze mil reais. Gratuidade cassada. Sucumbência em desfavor do réu. Jurisdição voluntária. Ausência de resistência ao pedido de venda do imóvel com partilha dos recursos, apenas apresentadas alternativas quanto ao método de venda. Não é caso de condenação do réu ao pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais. Recursos providos. (TJSP; Apelação Cível 1010653-94.2017.8.26.0019; Relator (a): Piva Rodrigues; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Americana - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/12/2019; Data de Registro: 19/12/2019)*

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o PEDIDO** para **DETERMINAR a EXTINÇÃO do CONDOMÍNIO** em relação aos imóveis descritos na inicial, mediante a alienação judicial dos direitos hereditários dos réus sobre o imóvel de Itapema – cuja avaliação ocorrerá em liquidação de Sentença -, bem como a imediata realização de leilão judicial para a venda do imóvel situado na Cidade de São Paulo, observando-se em relação ao mesmo o incontroverso valor da avaliação, ou seja, R\$ 255.000,00 em abril/2019 com atualização pela variação do IGP-M.

Por outro lado, **JULGO IMPROCEDENTE** o pedido **CONDENATÓRIO** cumulado, com a ressalva quanto à incompetência deste Juízo para a execução das verbas de sucumbência da ação de inventário.

Em razão de sua parcial sucumbência processual, condeno o autor ao pagamento de honorários de sucumbência, que fixo em R\$ 600,00, o que corresponde, aproximadamente, a 10% do valor do pedido improvido, com as ressalvas do artigo 98, § 3º do CPC, por se tratar o autor de parte beneficiária da gratuidade processual.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**7ª VARA CÍVEL**

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 7º ANDAR - SALAS Nº 707/709, CENTRO -  
CEP 01501-900, FONE: 2171-6096, SÃO PAULO-SP

Publique-se e intimem-se.

São Paulo, **20/1/2020**.

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