


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO VICENTE
FORO DE SÃO VICENTE
5ª VARA CÍVEL
RUA JACOB EMERICK, 1367, São Vicente - SP - CEP 11310-906
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

comuns. Discussões não inseridas na relação processual. Necessário debate dos temas em demanda apartada. APELO DESPROVIDO” (TJSP Apelação 0003660-20.2015.8.26.0505; Relator(a): Donegá Morandini; Comarca: Ribeirão Pires; Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 15/02/2018; Data de publicação: 15/02/2018).

“Apelação. Ação de extinção de condomínio e arbitramento de aluguel. Imóvel partilhado em ação de separação judicial. Sentença de procedência. Inconformismo da ré. Parcial cabimento. Comunhão do imóvel incontroversa. Direito do coproprietário exigir a extinção do condomínio. Direito de moradia da ré não prevalece sobre o direito de copropriedade do autor, que o legitima a obter a extinção do condomínio, diante da ausência de solução amigável entre as partes. Direito de moradia do filho menor em comum. Inexistência. Alienação do bem comum permitirá à apelante adquirir, com a quantia correspondente à sua parte no bem, outro imóvel para fixar sua moradia juntamente com o filho. Relativização da exclusividade do uso do imóvel, porque também ocupado pelo filho das partes. Fixação do aluguel em 1/3 da avaliação, presumindo-se ser essa a fração ideal ocupada exclusivamente pela apelante. Precedentes deste E. TJSP. Honorários sucumbenciais recursais. Inaplicáveis ao caso. Recurso parcialmente provido” (TJSP Apelação 1008108-03.2014.8.26.0554; Relator(a): Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho; Comarca: Santo André; Órgão julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 06/02/2017; Data de publicação: 06/02/2017).

Na hipótese *sub examine*, sendo incontroversa a extinção do condomínio, torna-se necessária a *venda da coisa comum*, nos termos do art. 1322 do Código Civil, visto ser o bem indivisível, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, considerando-se, ademais, a inexistência de acordo quanto à adjudicação em favor de um deles.

Convém trazer à lume, nesse lanço, o escólio do festejado HUMBERTO THEODORO JÚNIOR (*fin Curso de Direito Processual Civil*, 28ª edição, vol. III, Saraiva, págs. 358/359), prelecionando que "em primeiro lugar, prevê a lei a adjudicação como forma de solução amigável, que consiste em um só dos comunheiros haver para si a totalidade da propriedade, pagando o valor das cotas aos demais condôminos. Isto pode ser feito através de escritura pública de compra e venda, sem depender de autorização ou intervenção judicial, se todos forem maiores e capazes. Havendo, contudo, litígio ou resistência entre os consortes, a medida aplicável será a alienação judicial forçada do imóvel em hasta pública, com preferência para os condôminos em relação aos estranhos".

Assim, as alienações judiciais são possíveis de serem realizadas para encerrar a comunhão incômoda, quando os condôminos não se entendem sobre a melhor forma de dividir os bens em comum, ou de explorá-los convenientemente [art. 1.113, do CPC, em consonância com os artigos 1.322, *caput*, e 1.323 a 1.326, do CC de 2002].

Nessas condições, de rigor a venda judicial do bem, o que se fará em sede de cumprimento do julgado e após regular perícia ou avaliação, observando-se que o valor obtido com a alienação caberá proporcionalmente a cada condômino, na proporção de 10%, sendo 50% à viúva meeira Arlete.

De outro vértice, o pedido de arbitramento de aluguel e condenação das corrés ao pagamento da fração correspondente à cota parte do autor não comporta

