



# PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Lavras / 2ª Vara Cível da Comarca de Lavras

Avenida Ernesto Matioli, 950, Quadra 14, Santa Efigênia, Lavras - MG - CEP:  
37206-690

PROCESSO Nº: 5003241-09.2022.8.13.0382

CLASSE: [CÍVEL] ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS (52)

ASSUNTO: [Alteração de Coisa Comum]

REQUERENTE: ARILDA APARECIDA ALVES GRANGEIRO

REQUERIDO(A): ANTONIO ALVES DOS SANTOS e outros

Vistos etc;

## I - RELATÓRIO

**ARILDA APARECIDA ALVES GRANGEIRO**, qualificada na exordial, ajuizou a presente **AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO c/c PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA** contra **ANTÔNIO ALVES DOS SANTOS e CARMELINA CARDOSO DOS SANTOS**, igualmente qualificados.

Narrou a autora, em síntese, ser coproprietária do imóvel recebido em herança de Walter Alves dos Santos, falecido em 16/06/2017. Alegou que os herdeiros, ora requeridos, Antônio Alves dos Santos e Carmelina Cardoso dos Santos vem usufruindo, exclusivamente, dos aluguéis advindos do referido imóvel já partilhado em inventário do *de cujus*. Afirmou que o imóvel está alugado pelo preço de R\$1.050,00 (um mil e cinquenta reais) e que realizou uma notificação extrajudicial ao locatário para que ele depositasse sua quota parte separadamente. Aduziu que o corréu Antônio Alves dos Santos pediu que o locatário continuasse a depositar o valor do aluguel somente para ele. Pleiteou, por isso, a extinção do condomínio e alienação do bem comum, caso os herdeiros não manifestem o interesse na adjudicação do imóvel.

Vindicou, em sede de tutela de urgência, que fosse determinado ao locatário que passasse a depositar diretamente na conta-corrente de sua titularidade o correspondente a 1/3 (um terço) de R\$1.050,00.

Atribuiu à causa o valor de R\$10.000,00 e juntou documentos comprobatórios.



O pedido deduzido em sede de tutela de urgência foi examinado e indeferido no ID nº 9438272458, pelas razões ali expostas.

Realizada audiência de tentativa de conciliação junto ao CEJUSC (ID nº 9525740802), esta restou parcialmente frutífera, para o fim de acordar que o valor pago a título de aluguel deverá ser rateado em partes iguais pelos condôminos. Restou acordado, ainda, que o presente feito ficaria suspenso para apuração/avaliação do valor do imóvel e após, caso não ocorresse o interesse de aquisição do bem por nenhum dos condôminos (direito de preferência), que o processo retornaria ao seu normal andamento.

Laudos de avaliação acostados aos IDs nºs 9545305576, 9545662449 e 9549398868.

Nos IDs nºs 9563871976 e 9564496522, os requeridos informaram que não tinham interesse em adquirirem a cota parte da requerente.

Diante do desinteresse dos réus, a requerente pugnou pela alienação do imóvel, via leilão judicial (ID nº 9566082014).

Os requeridos ofertaram contestação nos IDs nºs 9592808788 e 9619624484, informando que não se opunham à extinção do condomínio e venda do imóvel, mas desde que esta seja realizada pela via extrajudicial, por imobiliária ou corretor de imóveis, no valor e forma a ser definido conjuntamente pelas partes.

Réplica no ID nº 9668300396.

Realizada nova audiência de tentativa de conciliação junto ao CEJUSC (ID nº 9883076709), as partes acordaram quanto ao valor do imóvel (R\$450.000,00), mas discordaram quanto à sua forma de alienação.

Vieram-me os autos conclusos para sentença.

É o relatório do necessário.

Passo a decidir.

## II – FUNDAMENTAÇÃO

Incontroverso que as partes são coproprietárias do bem imóvel indicado na inicial, sendo legítima, desse modo, a pretensão da parte autora, pois autorizada pelo artigo 629 do Código Civil, o qual prescreve que

*"A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum".*

A alienação judicial é, pois, direito de qualquer um dos condôminos, bastando como pressuposto a impossibilidade de divisão cômoda do bem havido em condomínio (JTJ 144/22).

No caso, observo que ao que consta dos autos o imóvel é indivisível a teor do disposto no art. 87 do CC: seu fracionamento importaria alteração de sua substância, diminuição desproporcional de seu valor e de sua utilidade.

Nessa conformidade, impõe-se, mediante alienação judicial e conversão da coisa comum em dinheiro, a ser repartido ao final entre os litigantes (proporcionalmente aos seus quinhões) extinguindo-se o condomínio existente.

A alienação desses bens processa-se judicialmente, atendido o trâmite estabelecido pelos artigos 879 a 903 do Código de Processo Civil.

Por sua vez, o art. 1.322 do Código Civil dispõe o seguinte:

*“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”.*

E completa, no parágrafo único, que:



*“Se nenhum dos condôminos tem benfeitorias na coisa comum e participam todos do condomínio em partes iguais, realizar-se-á licitação entre estranhos e, antes de adjudicada a coisa àquele que ofereceu maior lance, proceder-se-á à licitação entre os condôminos, a fim de que a coisa seja adjudicada a quem afinal oferecer melhor lance, preferindo, em condições iguais, o condômino ao estranho”.*

Portanto, razão assiste à autora quando requer a venda judicial do bem comum, sendo evidente a inconveniência do condomínio no presente caso, sabendo-se, não raro, que este é fonte de atritos e desavenças.

Nesse sentido, o seguinte julgado:

*“(…). Não mais sendo possível a continuação da coisa comum, qualquer dos condôminos poderá requerer a extinção do condomínio, o que se dará através da adjudicação do todo a uma das partes, com indenização das demais, ou pela venda da coisa, através de alienação judicial, nos termos dos artigos 1.320 e 1.322 do Código Civil” (TJMG, Agravo de Instrumento-Cv nº 1.0479.15.008590-6/001, 13ª Câm. Cível, Rel.: Des. Newton Teixeira Carvalho, j. em 28/06/2018, DJ: 06/07/2018).*

De todo o exposto, de rigor a procedência do pedido formulado na exordial para que seja extinto o condomínio mediante alienação judicial do bem imóvel em questão, pelo valor acordado entre as partes (R\$450.000,00 – ID nº 9883076709), com preferência de aquisição por qualquer dos condôminos, nos termos do citado art. 1.322 do Código Civil, sendo impositiva a venda em hasta pública.

### III - DISPOSITIVO

Pelo exposto, nos termos do artigo 487, I do CPC, JULGO PROCEDENTE o pedido deduzido na exordial para determinar a extinção do condomínio que recai sobre o bem imóvel localizado na Rua Francisco Sales, nº 16, Apto 102, Centro, Lavras/MG, matriculado junto ao SRI local sob o nº 12.508, folha 34, com a consequente alienação em hasta pública/leilão, nos termos do artigo 730 do CPC, pelo valor acordado de R\$450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais).

O rateio do preço seguirá a proporção dos quinhões de 1/3.

Deixo de condenar os réus aos ônus sucumbenciais pela ausência de resistência.

**Anoto que as partes ainda poderão chegar a um acordo quanto à forma de alienação e vender o bem no mercado, quiçá sem intermediação, vale dizer, sem pagar comissão e conseguindo, inclusive, um melhor valor de mercado.**

Após o trânsito em julgado, manifeste-se a parte autora para dar início ao processo de venda judicial.

P. R. I.

Lavras, data da assinatura eletrônica.

MARIO PAULO DE MOURA CAMPOS MONTORO

Juiz de Direito

