Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Guaíba.

CAROLINA KRAMM LEWANDOWSKI, inscrita no CPF sob o nº 030.084.700-92, por seu procurador signatário, nos autos eletrônicos da

AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, com ALIENAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEIS e ARBITRAMENTO DE ALUGUEIS nº 5009315-14.2021.8.21.0052, que move em face de CLÁUDIO VÍTOR LEWANDOWSKI, GABRIEL ANTÔNIO LEWANDOWSKI e DÉBORA MOTTA LEWANDOWSKI DE VARGAS, vem dizer e requerer o seguinte:

O condômino Cláudio foi devidamente intimado, não impugnando qualquer das alegações ou dos pleitos formulados por Carolina, tendo sido fechado o prazo processual dele, como se nota do evento 359.

De outra parte, há muito foi decretada a revelia do condômino Gabriel (item 1 da Decisão do evento 172), de modo que sua intimação não se mostrava necessária.

Débora, por sua vez, **não se opôs ao cálculo que Carolina apresentou no tocante aos percentuais atualizados dos diversos condôminos em relação a cada imóvel (considerando as transmissões hereditárias decorrentes da morte de Iara), motivo pelo qual esse aspecto resta incontroverso, devendo ser oportunamente respeitados os percentuais em pauta no momento da divisão do produto auferido com a venda de cada bem**.

Débora, todavia, manifestou-se sobre outras questões no evento 367, mas sua posição protelatória absolutamente não pode ser acolhida, pelas razões adiante expostas:

a) A condômina Débora deturpa, em sua petição, o que foi decidido em grau de recurso, ao afirmar: "*O próprio STJ, no acórdão que ora se cumpre, ressalta a importância de se observar o valor real dos bens para a repartição do produto da venda (Art. 1.322 do CC).* ***O TJRS e o STJ são uníssonos quanto à necessidade de avaliação atualizada*** *para evitar a alienação a preço vi*" [sic – o negrito, porém, é da ora requerente]. E logo depois ela conclui, novamente falseando a verdade: "(...) ***em estrito cumprimento à ordem da Superior Instância,***

requer-se a nomeação de perito avaliador ou a expedição de mandado de reavaliação por Oficial de Justiça *antes da publicação de qualquer edital de leilão*" (também grifado por Carolina). Ora, nada disso constou da Decisão de Segundo Grau, muito menos do Acórdão do STJ que deu provimento ao Recurso Especial de Carolina. Portanto, **Débora inventou que as Instâncias Recursais teriam determinado que houvesse uma avaliação atualizada dos bens, mas nenhuma referência foi feita a esse respeito nas Decisões em comento**. Pelo contrário, o julgamento do Recurso Especial claramente apenas ordenou o retorno dos autos ao Juízo de origem para que fosse "*designado leilão para alienação dos imóveis nos próprios autos*".

Essa conduta de Débora, alterando a verdade dos fatos, formulando defesa destituída de fundamento e criando embaraço à efetivação do decidido pelo STJ, faz incidir o disposto nos incisos I, II e IV do art. 77 do CPC, bem como o previsto nos incisos II, IV e V do art. 80 do mesmo Diploma Legal, **justificando sua punição por litigância de má-fé e por ato atentatório à dignidade da Justiça**.

b) No caso de alienação judicial de imóveis para extinção de condomínio, diferentemente do que ocorre numa execução para expropriação de bens de um devedor, a avaliação prévia nem é imprescindível. Veja-se: a única norma que trata diretamente do procedimento especial de alienação judicial de bens (art. 730 do CPC) não faz menção alguma à necessidade de avaliação, e sim apenas à ordem para alienar o(s) bem(ns) em leilão, referindo ainda a aplicabilidade, "*no que couber*", ao disposto nos "*arts. 879 a 903*" do CPC. Acontece que nesses dispositivos legais mencionados explicitamente o que se encontra é só o regramento da "alienação" em si, até porque a avaliação cabível no caso de execução e penhora de um bem é regulada nos art. 870 a 875, aos quais o art. 730 não faz qualquer referência.

De qualquer forma, no caso concreto houve um acordo em audiência (evento 226), combinando que as partes apresentariam, em certo prazo, as avaliações de mercado dos imóveis situados em Guaíba, para que se estabelecesse um valor mínimo de venda, com o qual todos os acordantes concordariam em realizar a transação acaso efetuada alguma proposta. Isso porque a intenção naquela época era suspender o feito por alguns meses para que todos tentassem encontrar interessados na compra de qualquer dos bens, trazendo aos autos as propostas que eventualmente recebessem. A fixação de preço mínimo teria a função de limitar a possibilidade de oposição das partes a propostas formuladas extrajudicialmente que atingissem o valor mínimo arbitrado, para que qualquer dos condôminos ficasse impedido de criar obstáculo a uma venda nesses moldes. **A Decisão do evento 273 foi claríssima nesse sentido:**

"**4. DAS AVALIAÇÕES E VENDA DOS IMÓVEIS**

Na audiência realizada todos concordam com a venda dos bens da cidade de Guaíba e compartilhamento do valor líquido da venda, na medida da cota-parte de cada um. Sendo, ainda, determinado por este juízo a juntada das avaliações de mercado, para que se estabeleça um valor mínimo do venda.

As partes juntaram avaliações (eventos 257 e 258).

Assim, visando promover o regular prosseguimento do feito, fixo o *valor mínimo de venda* de cada um dos imóveis, conforme o ***valor mais baixo das avaliações realizadas***, ressaltando-se que não houve grandes discrepâncias entre as avaliações trazidas aos autos pelas partes.

a) Apartamento 201 (matrícula 56.548): R$ 350.000,00
b) Apartamento 202 (matrícula 56.549): R$ 380.000,00
c) Apartamento 301 (matrícula 56.550): R$ 345.000,00
d) Apartamento 401 (matrícula 56.551): R$ 360.000,00
e) Apartamento 402 (matrícula 56.552): R$ 395.000,00
f) Apartamento 501 (matrícula 56.553): R$ 400.000,00
g) Cobertura (matrícula 56.554): R$ 530.000,00
h) Terreno de matrícula nº 35.591: R$ 320.000,00
i) Terreno, com estrutura de combustíveis matrícula n° 52.995: R$ 5.800.000,00
j) Loja Comercial, matrícula n.° 56.546: R$ 600.000,00 (o inquilino deverá ser notificado pela requerente quanto a preferência de compra)
k) Unidade de estacionamento matrícula n.° 56.547: R$ 160.000,00

Intimem-se as partes dos valores mínimos de venda ora definidos.

Ainda, segundo convencionado em audiência, na alínea 'e':

e) *as partes apresentarão, até final de janeiro, as avaliações de mercado dos imóveis situados em Guaíba, para que se estabeleça um valor mínimo do venda, com o qual* ***todos os acordantes concordam em realizar a transação acaso efetuada alguma proposta***

Com base no transacionado, fica determinado que qualquer um dos litigantes fica autorizado a colocar os imóveis à venda junto à Imobiliárias atuantes na cidade de Guaíba, sem concessão de exclusividade.

Ressalta-se que havendo alguma proposta de compra que corresponda ao valor mínimo ora deferido, nenhuma das partes poderá opor-se à alienação.

Por fim, como não houve o estabelecimento convencional de um prazo para a venda direta dos bens, estabeleço o prazo de 01 (um) ano para a venda direta. Findo referido prazo, a venda será realizada pelo juízo, em hasta pública, *salvo se as partes convencionarem prazo diverso.*" (destaques em amarelo lançados pela ora requerente).

Três anos já se passaram desde que proferida tal Decisão, sendo que NENHUMA PROPOSTA FOI APRESENTADA NOS AUTOS atingindo o valor mínimo estipulado. Algumas ofertas surgiram (por exemplo, para o imóvel do Posto de Combustíveis, para o terreno onde está construída uma casa e para a Loja do Edifício da Família Lewandowski), mas a maioria nem foi registrada formalmente pelos candidatos à compra, até porque não alcançaram o preço mínimo arbitrado, e diante disso sempre algum(ns) condômino(s) se colocava(m) contra a venda, mesmo que outros tenham aceitado a proposta.

Portanto, **todos os coproprietários (inclusive Débora) tiveram tempo mais do que suficiente para procurar interessados na aquisição dos bens, de maneira que não tem sentido protelar ainda mais a alienação judicial dos imóveis**. Carolina apenas propôs que se

aguardasse o prazo de dois meses para a realização do primeiro leilão como uma última chance para que os demais "se movimentassem" e tentassem trazer aos autos alguma proposta concreta, o que poderia até mesmo corresponder a oferta dos próprios condôminos para adquirir a fração ideal de Carolina sobre um ou outro bem englobado por este processo.

Aliás, quando estava sendo encerrado o Inventário e a Partilha dos bens deixados por falecimento de Iara, com todos os herdeiros recebendo significativas quantias em dinheiro, a ora requerente chegou a propor a cada um dos condôminos, separadamente, que comprassem a parte de Carolina sobre um ou outro imóvel. Nenhum dos condôminos, porém, aceitou adquirir a fração pertencente a ela, para o que esta última sugeria fosse levado em conta o valor proporcional da avaliação realizada pelo Fisco no Inventário do patrimônio deixado por Iara.

Como se não bastassem as avaliações juntadas pelas partes aos presentes autos no início de 2023 (sendo que os valores estimados pelas Imobiliárias jamais foram atingidos até hoje por qualquer proposta), mais recentemente todos os imóveis restaram avaliados no Inventário acima mencionado (Informação Fiscal anexa). Óbvio que tal avaliação dizia respeito à fração de 1/4 que pertencia à falecida Iara, mas se pode perfeitamente a partir daí concluir qual o valor de mercado de 100% de cada imóvel, fazendo um cálculo muito simples (multiplicar por 4).

De qualquer modo, essa avaliação realizada pelo Fisco Estadual não aponta o "valor mínimo" que pode ser aceito para a hipótese de venda judicial e consequente extinção do condomínio. Afinal, qualquer condômino tem o direito de exigir essa extinção com a venda em hasta pública, segundo o melhor lance que houver, mesmo que abaixo do preço de mercado.

Note-se que a herança recebida por Carolina de sua avó Josepha teve por base a morte ocorrida em 2015, já tendo se passado 11 anos sem que tal condômina conseguisse a venda de qualquer dos bens, pois sempre algum(ns) dos familiares coloca(m) objeção e com isso evita a efetivação do direito potestativo da ora requerente.

Para finalizar este tópico, importante *ad cautelam* destacar que, se uma reavaliação dos bens for determinada a partir do requerimento formulado por Débora, deverá tal condômina suportar a despesa daí decorrente, até por se tratar de providência dispensável.

c) Carolina nunca se opôs a reconhecer que Débora, assim como qualquer outro condômino, tem direito de preferência frente a terceiro(s). Como também já ressaltado, a todos

eles foi ofertada a quota-parte de Carolina sobre os mais diversos bens, porém ninguém se interessou em tal compra. Débora, por exemplo, nem desejou comprar o 1/8 que pertence à ora requerente sobre o apartamento 401 do Edifício da Família Lewandowski, mesmo que haja um aluguel provisório arbitrado em favor de Carolina, devido à utilização exclusiva do bem por Débora. Como se isso não bastasse, a ora requerente está precisando executar judicialmente o crédito a que faz jus em virtude dessa locação, pois não há cumprimento espontâneo por parte da locatária. A propósito, idêntica situação ocorre com o apartamento 301, o qual está sob a posse exclusiva de Gabriel, que também não está pagando os locativos e por isso vem sendo executado judicialmente.

Enfim, se qualquer dos condôminos estiver verdadeiramente disposto a adquirir o percentual de Carolina sobre determinado(s) bem(ns), pode formular sua proposta de imediato, sem fazer uso de subterfúgios procrastinatórios. Ademais, se comprada for toda a parte ideal da ora requerente quanto a algum bem, ela desde já manifesta que não terá interesse no prosseguimento do feito quanto a tal imóvel em específico, o qual poderá então ser excluído do processo e deixar de ser levado a leilão.

d) Para deixar bem transparente, **Carolina não tem objeção alguma a que os bens sejam vendidos por iniciativa particular, mas sua paciência se esgotou e não suporta mais a demora provocada pelos familiares condôminos**. Por isso é que demonstrou a transigência no sentido de requerer que primeiramente se aguardasse o prazo de 2 meses para tentar a venda sem necessidade de leilão judicial, ainda que a Decisão do STJ lhe permitisse exigir a imediata alienação dos bens todos em hasta pública.

Mais do que isso: se ao longo dos 2 meses propostos por Carolina restarem efetivamente formalizadas vendas por iniciativa particular, ela poderá concordar com a concessão de mais algum prazo para dar sequência nessa busca por interessados extrajudicialmente. Todavia, se uma vez já foi deferido um prazo de um ano e nada aconteceu de proveitoso, em nenhuma hipótese Carolina aceitará uma suspensão do feito por período longo.

É realmente uma lástima que a venda judicial dos bens se mostre necessária, porém foi a conduta de todos os demais condôminos que inviabilizou outra solução, e Carolina tem um direito potestativo à extinção do condomínio, provocando a alienação judicial dos bens como medida legalmente prevista para tanto.

e) Ainda é conveniente frisar o equívoco de Débora ao afirmar que o leilão judicial teria custos muito maiores, como seria o caso da comissão de leiloeiro "*fixada em regra em 5% sobre o valor da arrematação*". Ora, a venda particular por meio de corretores e imobiliárias locais, sugerida por Débora, sabidamente também incluirá despesa com o pagamento de comissão de corretagem, em geral no patamar de 6% sobre o valor do negócio.

Diante do exposto, **REITERA os requerimentos formulados no escrito do evento 354 que ainda não tenham sido acolhidos, assim como RATIFICA o consignado na petição do evento 363, para que o prosseguimento do feito ocorra de forma célere, de acordo com o proposto por Carolina e não nos moldes procrastinatórios postulados por Débora.**

Nestes Termos,
P. e E. Deferimento.

De Porto Alegre para Guaíba, 18 de maio de 2026.
pp.
Fabrício Dani de Boeckel
OAB/RS 55.284 – CPF 949.685.270-04