



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
1ª VARA CÍVEL
RUA DOS CRISÂNTEMOS, 29, Guarulhos - SP - CEP 07091-060
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1041369-61.2023.8.26.0224**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO**
 Requerente: **Antonia Aparecida Ferreira e outro**
 Requerido: **Nair Lazinha Del Busso e outros**

Prioridade Idoso
 Tramitação prioritária
 Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **RENATO AUGUSTO PEREIRA MAIA**

Trata-se de ação de extinção de condomínio ajuizada por Antonia Aparecida Ferreira e Roberto Ferreira, ambos aposentados, em face de Nair Lazinha Del Busso, Isabel da Aparecida Garcia e Odette de Moraes Rocha, herdeiras, em conjunto com os autores, de bens deixados por José Lindolfo de Moraes.

Narram os autores que, em virtude do falecimento de José Lindolfo, as partes tornaram-se coproprietárias de dois imóveis, a saber: (i) uma casa residencial situada na Rua Tabajara, nº 27, Jardim Barboza, Guarulhos/SP, com valor venal de R\$ 734.726,50, e (ii) um apartamento nº 81, Bloco D, do Edifício San Diego, situado na Rua Saboó, nº 200, Vila Camargos, Guarulhos/SP, com valor venal de R\$ 152.102,99. O inventário foi regularmente concluído, com o formal de partilha devidamente registrado.

Afirmam, contudo, que os bens permanecem indivisos, desocupados e sem geração de renda, sendo inviável a venda amigável em razão de restrições no nome do cônjuge de uma das herdeiras (João Garcia Galvão), o que teria inviabilizado as negociações. Alegam ainda que a proposta de locação foi rejeitada pelas rés, motivo pelo qual pleiteiam a extinção do condomínio pela via judicial, com a alienação dos imóveis em hasta pública. Requerem, ainda, os benefícios da justiça gratuita, a citação das rés, a intervenção do Ministério Público e a condenação das requeridas ao pagamento de custas e honorários.

Regularmente citada, a ré Nair Lazinha Del Busso apresentou contestação (fls. 54/59), pugnando pela concessão da justiça gratuita e alegando que jamais se opôs à venda dos bens, ao contrário, tem interesse em sua alienação. Sustenta que a demanda perdeu o objeto, pois inexiste litígio, e requer a improcedência da ação, com a condenação dos autores em custas e honorários.

Por sua vez, a ré Isabel da Aparecida Garcia, juntamente com seu cônjuge João Garcia



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
1ª VARA CÍVEL
RUA DOS CRISÂNTEMOS, 29, Guarulhos - SP - CEP 07091-060
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Galvão, apresentou contestação (fls. 63/70), arguindo preliminar de inépcia da inicial por ausência de interesse processual, uma vez que os autores não comprovaram resistência efetiva das rés à venda, tampouco frustração de tentativa séria de negociação. Sustenta que os imóveis estão livres e desocupados, inexistindo litígio entre as partes. No mérito, nega qualquer oposição à venda, esclarecendo que eventual restrição em nome de João não impede a alienação, pois ele sequer é herdeiro. Requer, portanto, o reconhecimento da inépcia ou, subsidiariamente, a improcedência da ação.

Foi determinada a realização de perícia para avaliação mercadológica dos imóveis. A perita Fabiana Correia de Lima apresentou laudos (fls. 221/243 e 244/267), concluindo que: (i) o imóvel situado na Rua Tabajara, nº 181 (composição residencial e comercial), possui valor de mercado de R\$ 560.924,00 (quinhentos e sessenta mil, novecentos e vinte e quatro reais), e (ii) o apartamento nº 81, Bloco D, Edifício San Diego, possui valor de mercado de R\$ 438.943,13 (quatrocentos e trinta e oito mil, novecentos e quarenta e três reais e treze centavos).

Encerrada a instrução, as partes apresentaram alegações finais.

Os autores (fls. 290/292) reiteraram que os bens permanecem indivisos, desocupados e sem utilidade econômica, tendo inclusive um deles sofrido incêndio parcial. Alegaram que nenhuma das rés manifestou intenção de adquirir a cota-parte dos autores e que a única proposta apresentada por Izabel resultaria em distribuição desigual, motivo pelo qual concordaram com as avaliações periciais. Assim, insistem na procedência da ação para extinção do condomínio com alienação judicial.

Já os requeridos Izabel da Aparecida Garcia e João Garcia Galvão (fls. 293/295) sustentaram que inexistente qualquer resistência à alienação dos imóveis, reiterando a preliminar de inépcia da inicial por falta de interesse processual. No mérito, reforçam que não houve recusa ou obstrução à venda e que até mesmo formularam proposta concreta de solução amigável, não aceita pelos autores. Ressaltam que inclusive concordaram com os laudos de avaliação apresentados. Pugnam, portanto, pela extinção do processo sem resolução do mérito, ou, subsidiariamente, pela improcedência da ação.

A ré Nair Lazine Del Busso (fls. 296/297) igualmente asseverou jamais ter se oposto à alienação, afirmando ter interesse na venda para receber sua parte da herança. Destaca que foi surpreendida com a propositura da ação, pois não houve tratativas sérias de venda extrajudicial. Concorda com os valores apontados na perícia e requer a improcedência da demanda, com condenação dos autores em custas e honorários.

Vieram os autos conclusos para sentença.

É o relatório. Fundamente.

É caso de julgamento maduro e integral da lide, conforme artigos 354 do Código de Processo Civil, vez que encerrada a fase instrutória. Não vislumbro requerimento de outras provas úteis



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
1ª VARA CÍVEL
RUA DOS CRISÂNTEMOS, 29, Guarulhos - SP - CEP 07091-060
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

ao processo. Assim, examino a causa desde logo para solução constitucional e legal¹. Ainda, para fins do artigo 12 do Código de Processo Civil registro que tenho julgado os processos conclusos em curto espaço de tempo, sem caracterização de atraso, observando preferencialmente a ordem cronológica (Lei Federal 13.105/15 alterada pela Lei Federal 13.256/16).

As preliminares suscitadas pelos réus não prosperam.

A alegação de inépcia da inicial por ausência de interesse processual não se sustenta. Embora os réus sustentem inexistir oposição formal à alienação, o conjunto dos autos revela o contrário: a tentativa de negociação extrajudicial restou infrutífera, a proposta de aquisição parcial apresentada mostrou-se desequilibrada, e as partes não lograram consenso quanto ao destino dos bens. O fato é que, passados anos da partilha, os imóveis permanecem indivisos, desocupados e improdutivos, sem qualquer aproveitamento econômico. A resistência, portanto, não se confunde apenas com negativa expressa, mas também com a ausência de convergência prática para viabilizar a venda consensual.

Também não procede a alegação de que o nome negativado do cônjuge de uma das herdeiras não impediria a alienação. Ainda que se reconheça que ele não é herdeiro, tal circunstância contribuiu para a inviabilização de negociações privadas, conforme documentos e relatos das partes. Configura-se, pois, a necessidade da tutela jurisdicional.

Superadas as preliminares, passo ao mérito.

Nos termos do art. 1.322 do Código Civil e do art. 730 do Código de Processo Civil, qualquer condômino pode pleitear a extinção do condomínio, sendo a comunhão sempre transitória. Inexistindo consenso entre os herdeiros, impõe-se a alienação judicial em hasta pública, de modo a se proceder à partilha do produto da venda.

A prova pericial carreada aos autos fixou os valores de mercado em:

- R\$ 560.924,00 (quinhentos e sessenta mil, novecentos e vinte e quatro reais) para o imóvel da Rua Tabajara;
- R\$ 438.943,13 (quatrocentos e trinta e oito mil, novecentos e quarenta e três reais e treze centavos) para o apartamento do Edifício San Diego.

Estes valores servirão de parâmetro para a alienação judicial, sem prejuízo da possibilidade de que, na hasta pública, os bens sejam alienados por valores inferiores, desde que não configurado preço vil, nos termos do art. 891, parágrafo único, do CPC.

¹ "(...) O magistrado não está obrigado a deferir todo e qualquer pedido da parte. Incumbe-lhe, de outro lado, em observância aos princípios de celeridade e economia processuais e razoável duração do processo (art. 5º, LXXVIII, CF/88), exercer juízo de valor sobre a necessidade e utilidade da prova. Não por outra razão deve indeferir provas e diligências inúteis ou meramente protelatórias, nos termos do art. 130 do CPC. À parte, por seu turno, cabe "não produzir provas, nem praticar atos inúteis ou desnecessários à declaração ou defesa do direito" (art. 14, IV, CPC) (...)" (TJSP. 2070157-76.2014.8.26.0000 Agravo de Instrumento / Locação de Imóvel Relator(a): Gomes Varjão Comarca: Guaratinguetá Órgão julgador: 34ª Câmara de Direito Privado Data do julgamento: 28/07/2014 Data de registro: 29/07/2014)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
1ª VARA CÍVEL
RUA DOS CRISÂNTEMOS, 29, Guarulhos - SP - CEP 07091-060
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Dessa forma, a resistência à venda consensual encontra-se caracterizada, e a solução adequada é a procedência da ação para extinção do condomínio, com alienação judicial dos bens.

Ante o exposto, julgo procedente o pedido formulado por Antonia Aparecida Ferreira e Roberto Ferreira para (i) declarar extinto o condomínio existente sobre os imóveis descritos na inicial. (ii) Determinar a alienação judicial em hasta pública, nos termos dos arts. 730 e seguintes do CPC, tomando-se por base os valores apurados na perícia, admitindo-se a venda por valores inferiores, desde que não caracterizado preço vil.

Após a alienação, o produto deverá ser partilhado entre os condôminos na proporção de seus quinhões hereditários, bem como as penhoras.

Condeno as rés ao rateio das custas processuais, bem como honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da avaliação global dos imóveis.

Guarulhos, 26 de agosto de 2025.

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