

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ___ VARA CÍVEL DA COMARCA DE CARAGUATATUBA/SP

AÇÃO EXTINÇÃO CONDOMÍNIO

PAULO ROBERTO CAMARGO SANCHES, brasileiro, portador do RG n. 11.126.835-7 SSP/SP e do CPF n. 096.996.408-04 e sua esposa **SILVIA DE CASSIA LANCELLOTTI SANCHES**, brasileira, portadora do RG n. 18.677.634-2 e do CPF n. 084.139.128-90, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Laura del Roio, 222, Jd. Santa Rita de Cássia, nesta cidade e Comarca, CEP 12914-210, e-mail: prcsanches@gmail.com, por seu advogado *in fine* assinado (procuração anexa), vêm, respeitosamente, perante Vossa Excelência, a fim de propor a presente **Ação de Extinção de Condomínio**, em face de **JOSÉ ANTONIO CAMARGO SANCHES**, brasileiro, técnico contabilista, portador do RG n. 10.476.729-7 SSP/SP e do CPF n. 097.006.458-60 e sua esposa **VERGINIA GRANADO SANCHES**, brasileira, auxiliar administrativo, portadora do RG n. 21.749.764-0 SSP/SP e do CPF n. 261.761.678-92, casados sob o regime da comunhão universal de bens, nos termos da escritura de pacto antenupcial devidamente registrada no livro 03, Registro Auxiliar n. 14.992, pelo Oficial de Registro de Imóveis local, residentes e domiciliados na Rua Levindo Ferreira Cintra, 01, Jd. Júlio de Mesquita Filho, nesta Cidade e Comarca, CEP 12.910-420; bem como de **LEILA ACEDO CAMARGO**, brasileira, solteira, aposentada, portadora do RG n. 3179345 SSP/SP e do CPF n. 460.352.148-00, residente e domiciliada na Rua Cel. Teófilo Leme, 1614, Centro, também nesta, CEP 12.900-340, face aos seguintes motivos de fato e fundamento de direito que passa a expor:

1. Conforme consta das inclusas matrículas e da escritura pública de inventário e partilha dos bens deixados por *Leide Aparecida Camargo Sanches*, lavrada perante o 2º Tabelionato de Notas desta Comarca, o requerente PAULO ROBERTO é coproprietário com os requeridos JOSÉ ANTONIO e sua esposa VERGINIA, e LEILA, do seguinte imóvel, na seguinte proporção:

i) 25% (vinte e cinco por cento) de um sobrado, sob n. 08, do Condomínio Frimar, situado no Jardim Balneário do Camburi, no lugar denominado Prainha, perímetro urbano da cidade de Caraguatatuba/SP, objeto da matrícula n. 24.813, registrado junto ao CRI de Caraguatatuba/SP, cadastro municipal n. 04.012.026, avaliado em R\$ 101.216,18 (*certidão anexa*);

2. Em 03 de maio de 2022 os requerentes notificaram os requeridos manifestando seu interesse em extinguir o condomínio do referido imóvel, para, inclusive, se manifestarem sobre o direito de preferência na aquisição da cota-parte de PAULO ROBERTO;

3. Os requerentes tentaram por diversas vezes a via amigável para que os requeridos colaborassem com a venda do bem e, após inúmeras conversas, todas as tratativas restaram infrutíferas, não restando outra opção senão o ajuizamento da presente ação;

4. Referido imóvel, por sua natureza, é indivisível. A indivisão deve sempre ser temporária, dado o caráter de exclusividade do direito de propriedade (CF/88, art. 5º, inc. XXII), e também porque o uso comum da coisa gera conflitos entre os co-proprietários, inviabilizando o cumprimento da sua função social (inc. XXIII), inclusive de forma plena.

Sobre o tema, preleciona CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA:

"A comunhão não é a modalidade natural da propriedade. É um estado anormal (Clóvis Beviláqua), muito frequentemente gerador de rixas e desavenças, e fomentador de discórdias e litígios. Por isto mesmo, considera-se um estado transitório, destinado a cessar a todo tempo. A propósito, vige então a ideia central que reconhece aos condôminos o direito de lhe pôr termo... é lícito aos condôminos acordarem em que a coisa fique indivisa. Guardada essa ressalva, pode qualquer condômino a todo tempo exigir a divisão da coisa comum (código civil, art. 629)."

À luz do dispositivo legal do Código Civil Brasileiro, em seu art. 1.322, verifica-se, indubitavelmente, a possibilidade jurídica de o condômino requerer, a qualquer tempo, a divisão da coisa comum, com a conseqüente alienação judicial do bem, quando, por circunstância de fato ou por desacordo, não for possível o uso e gozo em conjunto do imóvel indivisível, sendo que a pretensão de extinguir essa co-propriedade é direito que pode ser exercido a qualquer tempo, e por qualquer dos condôminos, a fim de se repartir o produto na proporção de cada litigante.

5. Sendo assim nada mais resta aos requerentes, senão pleitearem a extinção da comunhão, determinando-se a venda judicial do imóvel em comento por iniciativa particular (art. 879, I, CPC) em prazo razoável, facultando aos requeridos o exercício de seu direito de preferência.

Subsidiariamente, não sendo realizada a alienação particular no prazo estipulado por este r. juízo, tampouco exercido o direito de preferência dos requeridos, pleiteiam, desde já a alienação por leilão judicial.

6. Entendem os requerentes que o imóvel acima descrito está avaliado em R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) , sendo assim a parte que lhes cabe totaliza R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais) , sujeitando-se, no entanto, a eventual avaliação que venha a ser determinado por este r. Juízo.

Ante o exposto, considerando que a pretensão dos requerentes encontra arrimo no art. 1.322, do CC/02, **requerem:**

a) a citação dos requeridos, **por mandado, através da Central de Mandados Compartilhada**, para que, querendo, apresentem resposta no prazo legal, sob pena de sujeitarem-se aos efeitos da revelia;

b) determine este juízo, por sentença, a **extinção de condomínio do imóvel descrito no item “1”**, que, após avaliação formal, deverá ser vendido nos termos dos arts. 879, I a 903 do CPC, repartindo-se o preço, na proporção correspondente de cada condômino (25% aos requerentes), pondo fim, por essa forma, à comunhão existente entre as partes

b.1) Se, decorrido o prazo estipulado por este r. juízo, não ocorrer a alienação particular, seja realizada a venda por leilão judicial;

c) condenação dos requeridos ao pagamento das custas processuais, honorários advocatícios e demais cominações legais.

Protesta provar o alegado, usando de todos os meios permitidos em direito, em especial pela juntada de documentos (anexos), perícia técnica e oitiva de testemunhas.

Nos termos do art. 319, VII, do CPC/15, os requerentes registram que não se opõem à designação de audiência de conciliação, de preferência de modo virtual, eis que todas as partes residem em outra Comarca.

Dá-se à presente o valor de **R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais)** .

Nestes Termos

P. Deferimento

Bragança Paulista, 02 de outubro de 2.023

ROSSANO ROSSI
OAB/SP 93.560



Augusto Alberto Rossi – OAB/SP 27.126

Rossano Rossi – OAB/SP 93.560

Alessio Caetano Rossi – OAB/SP 332.088

Bianca de Cássia Rocha Wierzbicki – OAB/SP 469.856

Rua Santa Clara, n. 1.017, Centro, Bragança Paulista/SP – CEP 12.900-470 - PABX: (11) 4033-2021

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CARAGUATATUBA/SP

Ref. Proc. 1006302-38.2023.8.26.0126

PAULO ROBERTO CAMARGO SANCHES e OUTRA, por seu advogado *in fine* assinado, nos autos em epígrafe, vêm, respeitosamente, perante Vossa Excelência, a fim de interpor **Embargos de Declaração nos Embargos de Declaração**, com fundamento no art. 1.022, III, do CPC/15, pelos seguintes motivos de fato e fundamentos de Direito que passam a expor:

1) Do Cabimento

Em se tratando de decisão judicial nos embargos de declaração que apresente novo vício (obscuridade, contradição, omissão ou erro material), a oposição de embargos de declaração é plenamente cabível. Neste bojo:

“Embargos de declaração em embargos de declaração – Contradições e omissões inexistentes – É admissível a interposição de Embargos de Declaração da decisão que julga Embargos de Declaração, se os novos Embargos versarem sobre a decisão proferida no julgamento dos primeiros Embargos e não sobre vícios da decisão originalmente embargada - Pretensão distanciada da finalidade de complementar, integrar ou esclarecer o teor do próprio julgado embargado – Caráter infringente evidenciado – Embargos de declaração rejeitados. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1000228-26.2015.8.26.0165; Relator (a): Maurício Pessoa; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Privado; Foro de Dois Córregos - 1ª Vara; Data do Julgamento: 14/12/2017; Data de Registro: 14/12/2017)” (g.n.)

Conforme leciona Luís Eduardo Simardi Fernandes¹, “*não há nada de anormal, vez que, na oposição de embargos de declaração contra decisão proferida nos embargos anteriormente opostos, é a nova decisão que deve ser objeto desse novo recurso*”.

¹ FERNANDES, Luís Eduardo Simardi. Embargos de Declaração, 4. ed. rev., atual. e ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015. p. 164.



Augusto Alberto Rossi – OAB/SP 27.126

Rossano Rossi – OAB/SP 93.560

Alessio Caetano Rossi – OAB/SP 332.088

Bianca de Cássia Rocha Wierzbicki – OAB/SP 469.856

Rua Santa Clara, n. 1.017, Centro, Bragança Paulista/SP – CEP 12.900-470 - PABX: (11) 4033-2021

Anote-se que no presente caso os embargantes não pretendem opor embargos em face da decisão que ensejou os primeiros embargos, tampouco reiterar as razões as razões dos embargos anteriormente opostos, até porque os mesmos foram acolhidos e julgados parcialmente procedentes.

O que se busca com os presentes embargos é justamente sanar o vício da nova decisão de fls. 65/66, conforme se verá no item adiante.

II) Dos Fundamentos

Pela r. decisão de fls. 65/66 Vossa Excelência acolheu e julgou parcialmente procedente os Embargos de Declaração, face ao erro material então apontado.

Assim, fixou o valor para venda do imóvel em R\$ 101.216,18 (cento e um mil, duzentos e dezesseis reais e dezoito centavos) para a venda do imóvel matriculado sob nº 24.813 desta Serventia Registral de Caraguatatuba, consistente de UMA CASA ,mais UMA VAGA DE GARAGEM

Ocorre Excelência, que o valor ora adotado na r. decisão dos Embargos de Declaração, como exarado na Escritura de Inventário diz respeito ao valor venal do imóvel.

Na inicial, os autores apontaram que o imóvel estava avaliado em R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), cabendo-lhes, portanto, R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais) considerando serem proprietários de apenas 25 % (vinte e cinco por cento).

Os réus, além de apresentarem intempestivamente a contestação, mesmo assim, não esboçaram qualquer resistência ao valor da avaliação do imóvel constante da inicial em R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), conforme se verifica em fls. 37/42.

Entendem os autores não haver dúvida que o valor de pouco mais de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) sequer daria para adquirir um lote de terreno na periferia da cidade onde se localiza o imóvel descrito na inicial, cujo valor venal para venda não pode ser considerado para fins de extinção do condomínio

Assim, o imóvel deverá ser alienado pelo valor real de mercado.

Acrescente-se Excelência, inclusive, que a r. sentença de mérito em fls. 56/58 reconheceu a revelia prevista no art. 344 do CPC, asseverando que “presumindo-se verdadeiras as alegações de fatos formulados pela parte autora”

Nesse sentido, reitere-se que a parte autora avaliou na inicial o imóvel em R\$ 300.000,00 , entendendo data venia, ser esse o valor de mercado do imóvel, sem qualquer resistência por parte da parte ré em sua contestação, ainda que esta tenha sido extemporânea.

III) Dos Requerimentos



Augusto Alberto Rossi – OAB/SP 27.126

Rossano Rossi – OAB/SP 93.560

Alessio Caetano Rossi – OAB/SP 332.088

Bianca de Cássia Rocha Wierzbicki – OAB/SP 469.856

Rua Santa Clara, n. 1.017, Centro, Bragança Paulista/SP – CEP 12.900-470 - PABX: (11) 4033-2021

Posto isso, requerem se digne Vossa Excelência em conhecer e dar provimento novos Embargos de Declaração, independente da intimação da parte ré no sentido de ser novamente retificado o valor da venda do imóvel para o valor de mercado ao invés do valor venal, isto é, R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), cabendo aos autores que detêm 25% (vinte e cinco por cento) da propriedade, o equivalente a R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais), nos termos da inicial.

Na remota hipótese de assim não entender Vossa Excelência, requerem seja permitida a avaliação do imóvel em sede de cumprimento de sentença, momento em que o imóvel será alienado, não havendo prejuízo ao valor médio do bem perante o mercado.

Ad argumentandum tantum, a avaliação do bem em sede de liquidação de sentença da ação de extinção de condomínio é plenamente admitida pelo E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

“EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E ALIENAÇÃO DE BEM COMUM - Acolhimento para determinar a extinção do condomínio e sua alienação pelo valor mínimo a ser apurado em liquidação de sentença, garantido o direito de preferência a qualquer das partes - Inconformismo da ré, insistindo nas teses defensivas - Rejeição - Bem de propriedade comum das partes – (...) Extinção do condomínio corretamente reconhecida em conformidade com os termos do acordo firmado - Sentença mantida - Apelo desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1010117-52.2022.8.26.0005; Relator (a): Galdino Toledo Júnior; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/06/2024; Data de Registro: 28/06/2024);

“APELAÇÃO CÍVEL. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. Recurso interposto pela autora em face de sentença de extinção do feito. INTERESSE DE AGIR CARACTERIZADO. Bem registrado em nome de ambos. Direito de propriedade inequívoco. Partes que não são meras meeiras, mas condôminas. Desnecessidade de partilha para a extinção de condomínio. Direito potestativo do proprietário. Alienação judicial que ocorrerá em cumprimento de sentença, após avaliação do imóvel. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. Possibilidade de arbitramento, sob pena de enriquecimento ilícito. Sentença reformada. Inversão do ônus da sucumbência. RECURSO PROVIDO.” (v.35815). (TJSP; Apelação Cível 1013026-54.2020.8.26.0032; Relator (a): Viviani Nicolau; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araçatuba - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/05/2021; Data de Registro: 03/05/2021)”

Termos em que

P. Deferimento

Bragança Paulista, 16 de dezembro de 2.024

ROSSANO ROSSI
OAB/SP 93.560



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CARAGUATATUBA

FORO DE CARAGUATATUBA

2ª VARA CÍVEL

Praça Doutor José Rebello da Cunha, 73, ., Sumaré - CEP 11661-050,

Fone: (12) 3882-3099, Caraguatatuba-SP - E-mail: caragua2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1006302-38.2023.8.26.0126**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**
 Requerente: **Paulo Roberto Camargo Sanches e outro**
 Requerido: **José Antonio Camargo Sanches e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **GILBERTO ALABY SOUBIHE FILHO**

Vistos.

Trata-se de embargos de declaração opostos às fls.69/71, sustentando a existência de contradição na sentença de fls.56/58.

É o relatório. Fundamento e decido.

Conheço do recurso, na medida em que interposto no prazo legal (art. 1.023 do Código de Processo Civil).

No mérito, o recurso deve ser desprovido.

Com efeito, o artigo 1.022 do Código de Processo Civil prevê o cabimento dos embargos de declaração para esclarecer obscuridade, eliminar contradição, suprir omissão ou corrigir erro material na decisão impugnada.

No caso, inexistem quaisquer dos vícios intrínsecos acima elencados no *decisum* embargado. Pretende obter o embargante, em verdade, a modificação do que já foi decidido, o que é incabível por meios dos embargos de declaração.

Se incorreto o entendimento adotado, poderá fazer uso o embargante dos recursos cabíveis às instâncias superiores.

Ante o exposto, conheço do recurso e no mérito rejeito os embargos de declaração, opostos às fls.69/71.

Int.

Caraguatatuba, 03/02/2025.

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



Augusto Alberto Rossi – OAB/SP 27.126

Rossano Rossi – OAB/SP 93.560

Alessio Caetano Rossi – OAB/SP 332.088

Bianca de Cássia Rocha Wierzbicki – OAB/SP 469.856

Rua Santa Clara, n. 1.017, Centro, Bragança Paulista/SP – CEP 12.900-470 - PABX: (11) 4033-2021

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CARAGUATATUBA/SP

Ref. Proc. n. 1006302-38.2023.8.26.0126

PAULO ROBERTO CAMARGO SANCHES e

OUTRA, já devidamente qualificados nos autos em epígrafe, por seu advogado que esta subscreve, não se conformando, *data venia*, com a r. decisão de fls. 56/58, complementada pelas decisões dos Embargos de Declaração em fls. 65/66 e 72, vêm, respeitosamente, perante Vossa Excelência, no prazo legal, a fim de interpor **RECURSO DE APELAÇÃO**, com as razões anexas, requerendo se digne determinar a intimação do apelado e, na sequência, a remessa dos autos ao Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, para os devidos fins e efeitos de direito.

Requer, outrossim, a juntada da competente guia de recolhimento do preparo recursal, cujo valor foi calculado sobre a diferença do valor arbitrado na r. sentença *a quo* e o valor pretendido sobre a cota parte dos apelantes, devidamente atualizado¹.

Termos em que,

P. Deferimento.

Bragança Paulista/SP, 26 de fevereiro de 2.025

ROSSANO ROSSI
OAB/SP 93.560

1

a	b	c	d	e	f
Valor da Causa (cota dos apelantes 25%) - out/23	Valor Arbitrado Sentença - Totalidade do Imóvel	Cota dos Apelantes (25%)	Diferença (a-c)	Valor Atualizado (TJ/SP fev.25)	Preparo 4%
R\$ 75.000,00	R\$ 101.216,18	R\$ 25.304,05	R\$ 49.695,96	R\$ 52.556,56	R\$ 2.102,26



Augusto Alberto Rossi – OAB/SP 27.126

Rossano Rossi – OAB/SP 93.560

Alessio Caetano Rossi – OAB/SP 332.088

Bianca de Cássia Rocha Wierzbicki – OAB/SP 469.856

Rua Santa Clara, n. 1.017, Centro, Bragança Paulista/SP – CEP 12.900-470 - PABX: (11) 4033-2021

RAZÕES DE APELAÇÃO

REFERENTE PROCESSO Nº . 1006302-38.2023.8.26.0126

2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CARAGUATATUBA/SP

APELANTE: PAULO ROBERTO CAMARGO SANCHES e OUTRA

APELADOS: JOSÉ ANTONIO CAMARGO SANCHES e OUTROS

EGRÉGIO TRIBUNAL

COLENDIA CÂMARA

I – DA TEMPESTIVIDADE

Considerando que a r. sentença recorrida foi publicada em 30/10/2024 (fls. 61/62), bem como houve recebimento de embargos de declaração, cuja última decisão foi publicada em 06 de fevereiro p.p. (fls. 74) tem-se por plenamente tempestivo e cabível o presente recurso, conforme preceitua o art. 1.003, §5º, e 1.026, ambos do CPC.

II - DOS FATOS

Em breve síntese, os apelantes ajuizaram ação de extinção de condomínio em relação ao imóvel objeto da matrícula n. 24.813, registrado junto ao CRI de Caraguatatuba/SP, o qual possuem 25% da propriedade.

Expuseram, em sua exordial, que o valor avaliado do imóvel é de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), lhes cabendo R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais) referente sua cota parte de 25%.

Vale dizer que a contestação dos apelados foi considerada intempestiva (fls. 45) e que **os apelados sequer se opuseram ao valor de R\$ 300.000,00** estipulado pelos apelantes, havendo concordância tácita.

Ocorre que a r. sentença guerreada, por sua vez, em que pese ter reconhecido a extinção de condomínio, determinou inicialmente a alienação do bem pelo montante de R\$ 130.000,00 e, após interposição de embargos declaratórios, determinou a alienação em R\$ 101.216,18 para o ano de 2.022, diante da informação constante na



Augusto Alberto Rossi – OAB/SP 27.126

Rossano Rossi – OAB/SP 93.560

Alessio Caetano Rossi – OAB/SP 332.088

Bianca de Cássia Rocha Wierzbicki – OAB/SP 469.856

Rua Santa Clara, n. 1.017, Centro, Bragança Paulista/SP – CEP 12.900-470 - PABX: (11) 4033-2021

escritura de Inventário e Partilha de bens que demonstrou a propriedade das partes sobre o imóvel objeto dos autos.

Entretanto, o valor ora adotado na r. decisão dos Embargos de Declaração, como exarado na Escritura de Inventário diz respeito ao valor venal do imóvel e não ao valor real estipulado na inicial, que os apelados não opuseram resistência.

Em novos embargos, para que fosse sanada a contradição, em que pese o juízo *a quo* ter recebido os embargos declaratórios, não os acolheu, sustentando que os embargantes deveriam fazer uso das instâncias superiores se incorreto o entendimento adotado.

Em que pese o costumeiro brilhantismo do i. magistrado *a quo*, a r. decisão, nesse caso, merece reparo. Vejamos.

III - DOS FUNDAMENTOS

Conforme mencionado, os apelantes apontaram em sua vestibular que **o imóvel estava avaliado em R\$ 300.000,00** (trezentos mil reais), cabendo-lhes, portanto, R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais) considerando serem proprietários de 25 % (vinte e cinco por cento) do bem.

Os apelados, além de apresentarem intempestivamente a contestação conforme certificado nos autos, mesmo assim, **não esboçaram qualquer resistência ao valor da avaliação do imóvel constante da inicial em R\$ 300.000,00** (trezentos mil reais), conforme se verifica em fls. 37/42.

Considerando o atual panorama do mercado imobiliário, principalmente em uma cidade litorânea, não há menor dúvida que o valor de pouco mais de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) é vil e sequer daria para adquirir um lote de terreno na periferia da cidade.

Acrescente-se, ainda, que a r. sentença de fls. 56/58, em seu mérito, reconheceu a revelia prevista no art. 344 do CPC, aplicando seus efeitos, ou seja, **“presumindo-se verdadeiras as alegações de fatos formulados pela parte autora”**.

Nesse sentido, reitere-se que os apelantes avaliaram o imóvel em R\$ 300.000,00, entendendo data *venia*, ser esse o valor de mercado do imóvel, sem qualquer resistência por parte da parte ré em sua contestação, ainda que esta tenha sido extemporânea.

Destarte, não havendo oposição à avaliação estipulada, o imóvel deverá ser alienado pelo valor incontroverso apresentado e não pelo valor venal incondizente com a realidade de mercado, respeitando-se os efeitos da revelia processual.

Cumprido reforçar que, além da necessidade de presunção de veracidade da matéria de fato ventilada pelos apelantes, **não houve pedido na inicial para que a venda judicial do imóvel se desse pelo valor venal** deste.



Augusto Alberto Rossi – OAB/SP 27.126

Rossano Rossi – OAB/SP 93.560

Alessio Caetano Rossi – OAB/SP 332.088

Bianca de Cássia Rocha Wierzbicki – OAB/SP 469.856

Rua Santa Clara, n. 1.017, Centro, Bragança Paulista/SP – CEP 12.900-470 - PABX: (11) 4033-2021

E mais, o valor da causa, corresponde ao proveito econômico do pedido dos apelantes (R\$ 75.000,00 = 25% de R\$ 300.000,00).

Desta forma, a r. sentença, além de ignorar o valor proposto pelos apelantes, foi *extra petita*, devendo ser reformada nesta parte para determinar que o valor do imóvel seja o montante incontroverso de R\$ 300.000,00, ou que, no mínimo, o valor do imóvel seja apurado em liquidação de sentença.

IV - REQUERIMENTO

Posto isso, *data vênia*, de rigor que esta d. Câmara dê provimento ao presente apelo para reformar a r. sentença *a quo a fim de que* seja determinada a alienação do imóvel pelo valor de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) para o ano de 2023 (data da propositura da ação), ou que, subsidiariamente, seja o imóvel avaliado em sede de liquidação de sentença.

Termos em que,
P. Deferimento.

Bragança Paulista/SP, 26 de fevereiro de 2.025

ROSSANO ROSSI
OAB/SP 93.560



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000514589

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006302-38.2023.8.26.0126, da Comarca de Caraguatatuba, em que são apelantes PAULO ROBERTO CAMARGO SANCHES e SILVIA DE CASSIA LANCELLOTTI SANCHES, são apelados JOSÉ ANTONIO CAMARGO SANCHES, LEILA ACEDO CAMARGO e VERGINIA GRANADO SANCHES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente) E CLAUDIO GODOY.

São Paulo, 26 de maio de 2025.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº: 1006302-38.2023.8.26.0126

Apelante: Paulo Roberto Camargo Sanches e outro

Apelado: José Antonio Camargo Sanches e outros

Relator(a): ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado

Voto nº 840

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. VALOR DE MERCADO EM DETRIMENTO DO VENAL A SER CONSIDERADO QUANDO DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL COMUM. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em Exame

Ação de extinção de condomínio proposta por Paulo Roberto Camargo Sanches e Silvia contra José Antonio Camargo Sanches, Verginia e Leila Acedo Camargo, alegando copropriedade de 25% do imóvel registrado sob a Matrícula nº 24.813 do Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, oriunda de inventário extrajudicial. Os autores não têm interesse em manter o condomínio e notificaram extrajudicialmente os réus, sem sucesso. Sentença de procedência adotou o valor venal do imóvel para fins de alienação judicial, mas os autores recorreram para que seja considerado o valor de mercado estimado na inicial e não impugnado.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar o valor do imóvel a ser considerado para alienação judicial: o valor venal indicado no inventário ou o valor de mercado, estimado em R\$300.000,00.

III. Razões de Decidir

3. O valor venal do inventário não deve ser referência para alienação judicial, mas sim o valor de mercado, conforme edital e possibilidade de arrematação com desconto em 2º leilão.

4. A estimativa de R\$300.000,00 não foi impugnada e deve ser mantida, especialmente diante da revelia dos réus.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso provido para considerar o valor de mercado do imóvel estimado em R\$300.000,00, atualizado desde o ajuizamento, quando da alienação judicial, permitindo avaliação extrajudicial ou judicial futura.

Tese de julgamento: 1. O valor de mercado do imóvel deve prevalecer sobre o valor venal em alienações judiciais. 2. A estimativa não foi impugnada na contestação intempestiva.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Trata-se de ação de extinção de condomínio proposta por Paulo Roberto Camargo Sanches e sua esposa Silvia contra José Antonio Camargo Sanches e sua esposa Verginia e Leila Acedo Camargo, na qual alegam ser coproprietários de 25% do imóvel objeto da Matrícula nº24.813 do Cartório do Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, em decorrência do Inventário extrajudicial dos bens deixados por Leide Aparecida Camargo Sanches, sustentando não possuir interesse em prosseguir com o condomínio, tendo notificado os réus pela via extrajudicial em 03/5/2022, sem sucesso.

Os réus foram citados a fls. 33, 34 e 35, mas apresentaram intempestivamente a contestação de fls. 37/42, conforme certidão de fls. 45.

Sentença de procedência de fls. 56/58, com correção de erro material a fls. 65/66 para quando da alienação judicial do imóvel comum ser observado “o valor apurado no item 7.1 da Escritura de Inventário e Partilha dos Bens de fls. 10/19 (R\$101.216,18 para o ano de 2022), partilhando-se o produto obtido, cabendo igualdade de cotas correspondente a 50% (dos 25%) para cada um.”

Novos declaratórios rejeitados.

Recurso dos autores a fls. 75/78 insistindo, em síntese, que informado na inicial que o valor avaliado do imóvel é de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), lhes cabendo R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais); que não houve oposição quanto ao valor na contestação – intempestiva - de fls. 37/42, devendo prevalecer a estimativa e não o valor venal considerado. Requerem seja considerado o valor de R\$ 300.000,00 na data do ajuizamento (em 2023) ou, subsidiariamente, a avaliação em liquidação de sentença.

Não apresentada contrarrazões.

Decisão de fls. 88 para complementação do preparo e regularização da representação processual pelos requeridos, já que não apresentadas as procurações com a contestação de fls. 37/42.

Comprovado o recolhimento complementar pelos recorrentes e decorrido *in albis* o prazo para os requeridos.

É o relatório.

VOTO.

De início, diante da não regularização da representação processual



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pelos requeridos LEILA e JOSÉ ANTONIO, exclua-se o Dr. SIDNEY RODOLFO MACHADO do sistema, sendo considerados os revéis intimados quando das publicações no DJE.

A r. Sentença de procedência de fls. 56/58, com correção de erro material nas fls. 65/66, merece reforma quanto ao valor do imóvel a ser observado para fins de alienação judicial.

Isto porque o valor venal indicado no Inventário extrajudicial não deve ser a referência para a alienação judicial, mas sim o valor de mercado, já que será considerado no oportuno edital, com possibilidade de arrematação com desconto em 2º leilão e servirá para aferição de preço vil (art. 891, parágrafo único, do CPC: 50% da avaliação).

Frise-se que, de fato, a estimativa do valor de mercado do imóvel em R\$ 300.000,00 constou na inicial, embora não juntada uma avaliação formal, e esta não foi impugnada, não havendo motivo para não ser considerada quando da alienação judicial, ainda mais após aplicação dos efeitos da revelia.

Assim, acolhe-se a pretensão, nos moldes supra.

Ante o exposto, por meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso para que seja considerado o valor de mercado do imóvel controvertido, estimado em R\$ 300.000,00, atualizado desde o ajuizamento, quando da alienação judicial do bem comum, sem prejuízo de eventual apresentação de avaliação extrajudicial pelo interessado ou avaliação judicial, se necessária, quando do requerimento de cumprimento de sentença, em substituição à estimativa não impugnada.

No mais, a fim de evitar a oposição de embargos de declaração, única e exclusivamente voltados ao prequestionamento, tenho por expressamente prequestionada, nesta instância, toda a matéria, consignando que não houve ofensa a qualquer dispositivo a ela relacionado.

Sendo manifestamente protelatória a apresentação dos embargos de declaração, aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO
RELATOR