



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - FORO CENTRAL DE CURITIBA
12ª VARA CÍVEL DE CURITIBA - PROJUDI

**Rua Mateus Leme, 1.142 - 1º Andar - Centro Cívico - Curitiba/PR - CEP: 80.530-010 - Fone: (41)
3221-9512 - E-mail: CTBA-12VJ-S@tjpr.jus.br**

Autos nº. 0004199-49.2020.8.16.0194

Processo: 0004199-49.2020.8.16.0194

Classe Processual: Procedimento Comum Cível

Assunto Principal: Condomínio

Valor da Causa: R\$200.000,00

Autor(s): • -----

•

• -----

Réu(s): •----- -----

SENTENÇA

I – RELATÓRIO

Trata-se de ação de extinção de condomínio ajuizada por ----- e ----- em face de ---, ----- (excluídos à seq. 112.1), -----, ----- e -----, no bojo da qual os autores relataram, em síntese, que: a) adquiriram em 1989, em conjunto com ----- e a ré -----, o imóvel composto por dois terrenos, matrículas nº ----- e nº ----- do 4º Registro de Imóveis de Curitiba; b) posteriormente, metade do imóvel (50% de cada matrícula) veio a ser arrematada pelo réu ----- nos autos nº 59.539/1991, de ação de cobrança, que tramitaram junto à 1ª Vara Cível de Curitiba; c) em sentença proferida nos autos de embargos de terceiro apensos à sobredita ação de cobrança foi reconhecida a quota parte da autora ----- no percentual de 25% de ambas as matrículas; d) os réus ----- e ----- venderam aos réus ----- e ----- o imóvel que eram proprietários em conjunto, sem autorização dos autores, sendo que os compradores passaram a utilizar a totalidade do imóvel, mesmo sabendo que adquiriram apenas quota parte do bem; e) a ré -----, na condição de inventariante do Espólio de -----, arrolou indevidamente o imóvel como se ainda lhe pertencesse no processo de inventário; f) tramita perante a 9ª Vara Cível ação de demarcação proposta pelos autores, em que os réus ----- e ----- foram condenados a indenizar os autores ao pagamento de aluguéis pela fruição exclusiva dos imóveis para fim comercial; g) não possuem interesse na manutenção dos imóveis e

pretendem com a presente demanda a extinção do condomínio.

No mérito, alegaram: a) que nos termos do art. 1.320 do CC é assegurado aos autores o direito de a qualquer tempo exigir a divisão da coisa comum; b) que o art. 1.322 do CC assegura aos demais condôminos o direito de preferência pela aquisição do imóvel; c) se os

réus não manifestarem interesse na aquisição do quinhão do condomínio, a alternativa para a alienação do bem se dará mediante leilão judicial, nos termos do art. 730 do CPC.

Ao final, requereram: a) a extinção do condomínio existente nos imóveis; b) o prazo de 15 (quinze) dias para os réus apresentarem resposta e se manifestarem pelo direito de preferência para aquisição dos imóveis; c) caso não manifestem interesse, a alienação judicial do bem, com a repartição do resultado da alienação entre os coproprietários na proporção de seus quinhões; d) a concessão da justiça gratuita. Juntaram os documentos de seq. 1.2/1.15.

O despacho inicial foi proferido à seq. 12.1, deferindo a justiça gratuita aos autores e determinando a citação da parte ré.

À seq. 54.1 a parte autora pugnou pela exclusão dos réus ----- e -----.

Citada (seq. 50.1), a requerida ----- ofertou contestação à seq. 55.1, por meio da qual alegou, preliminarmente, a ilegitimidade passiva dos réus ----- e -----, pois não figuram como coproprietários dos dois imóveis mencionados. No mérito, sustentou que não pretende exercer o direito de preferência, bem como não deseja mais manter a relação condominial, secundando o pedido de extinção do condomínio. Ainda, impugnou o valor ofertado pela cota-parte de 2% sobre os imóveis. Pugnou pela realização de audiência de conciliação. Ao final, requereu: a) a avaliação dos imóveis; b) a designação de audiência conciliatória; c) após a venda dos bens seja declarado dissolvido o condomínio. Juntou os documentos de seq. 55.2/55.8.

Ainda, citados (seqs. 101.1 e 106.1), os requeridos ----- e ----- ofertaram contestação à seq. 110.1. Preliminarmente, aventaram a ilegitimidade passiva de ----- . Prejudicialmente, arguiu a prescrição do direito dos autores, uma vez que os contestantes estão na posse dos imóveis há mais de 15 (quinze) anos. No mérito, alegaram que: a) jamais foram procurados pelos autores, em mais de 15 (quinze) anos, para comunicar que passariam a utilizar essa parte de 25% dos imóveis, ou para externar que desejavam a extinção do condomínio; b) os autores nunca pagaram a proporcionalidade dos respectivos exercícios de IPTU de todos esses anos; c) fazem jus à usucapião das aludidas cotas-partes de 25% sobre cada imóvel; d) o valor venal atribuído aos imóveis é de somente R\$ 118.600,00 (cento e dezoito mil e seiscentos reais) e R\$ 189.400,00 (cento e oitenta e nove mil e quatrocentos reais), existindo significativa diferença com o valor estimado pelos autores, o qual resta impugnado; e) os contestantes pretendem sim adquirir diretamente e exclusivamente da primeira autora as suas cotas-partes de 25% sobre cada um dos imóveis, porém num valor bem inferior ao pretendido na inicial, ou, ainda, após realização de uma avaliação judicial e/ou audiência de conciliação; f) caso seja determinada a extinção de condomínio, que seja determinada também a compensação, com restituição proporcional dos valores pelos réus gastos. Ao final, pugnaram pela improcedência da ação.

A decisão de seq. 112.1 homologou o pedido de desistência em relação aos réus --- -- e -----.

A parte autora apresentou impugnação à contestação à seq. 128.1, rechaçando as teses de defesa e ratificando seus fundamentos e pedidos iniciais.



Instadas à especificação de provas, as partes assim o fizeram (seqs. 138.1, 145.1 e 146.1).

Ainda, os requeridos Emerson e Leila apresentaram proposta de acordo à seq. 146.1, que não foi aceita pela parte autora (seq. 161.1).

A decisão de seq. 178.1 indeferiu a produção de provas e anunciou o julgamento antecipado.

É o relatório.

II – FUNDAMENTAÇÃO

Primeiramente, da análise dos autos, verifico que o pedido de concessão da justiça gratuita formulado pelos réus Emerson e Leila à seq. 110.1 ainda não foi analisado.

Assim, defiro à parte ré os benefícios da justiça gratuita, conforme dicção da Lei nº 1.060/50 e do art. 98 do CPC. Anote-se junto ao sistema eletrônico.

1. Prejudiciais e preliminares

1.1. Da prescrição

Em sede de defesa (seq. 110.1), alegaram os réus Emerson e Leila a prescrição do direito dos autores, tendo em vista que já se encontram na posse dos dois imóveis há mais de 15 (quinze) anos, pois adquiriram a metade de cada um deles em 21/09/2006.

Sem razão. Isso porque a pretensão de extinção de condomínio se trata de direito potestativo dos condôminos que pode ser exercido a qualquer tempo, enquanto perdurar o condomínio. Em outras palavras, é imprescritível.

Nesse sentido:

*RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL. **AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO**. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DA REQUERIDA. PRELIMINARES. VIOLAÇÃO À DIALETICIDADE LEVANTADA EM CONTRARRAZÕES. REJEIÇÃO. RAZÕES QUE RECURSAIS QUE IMPUGNAM OS FUNDAMENTOS DA SENTENÇA, AINDA QUE DE FORMA SUCINTA. INCOMPETÊNCIA DO JUÍZO QUE, APESAR DE NÃO TER SIDO LEVANTADA NA CONTESTAÇÃO, PODE SER APRECIADA, POR CONSTITUIR MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. DISCUSSÃO QUE, NESTE MOMENTO, POSSUI APENAS CUNHO PATRIMONIAL, NÃO ENVOLVENDO MAIS QUESTÕES REFERENTES*

AO DIVÓRCIO PROPRIAMENTE DITO. COMPETÊNCIA DA VARA CÍVEL CONFIRMADA. TESE DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. REJEIÇÃO. TEORIA DA ASSERÇÃO. MATÉRIA QUE, NESTE MOMENTO, COMPÕE O MÉRITO. EXISTÊNCIA DE GRAVAME DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE O IMÓVEL QUE NÃO IMPEDE A TRANSMISSÃO DOS DIREITOS. PROPRIETÁRIA FIDUCIÁRIA QUE, NO CASO, FOI INTIMADA E NÃO SE OPÔS À TRANSFERÊNCIA MEDIANTE O PAGAMENTO INTEGRAL DO SALDO DEVEDOR. INTELIGÊNCIA DO ART. 29 DA LEI Nº 9.514/97. FALTA DE INTERESSE DE AGIR IGUALMENTE NÃO CONFIGURADA. INADIMPLÊNCIA DA RÉ DEMONSTRADA. NECESSIDADE, UTILIDADE E ADEQUAÇÃO DEMONSTRADAS. MÉRITO. POSSIBILIDADE DE DISSOLUÇÃO DA SITUAÇÃO DE INDIVISÃO. INCIDÊNCIA DOS ARTS. 1.320 E 1.322 DO CÓDIGO CIVIL. **DIREITO POTESTATIVO DO CONDÔMINO.** PRECEDENTES DESTES TRIBUNAL. SENTENÇA MANTIDA. FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS RECURSAIS. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJ-PR 00074029020198160117 Medianeira, Relator: roto de macedo, Data de Julgamento: 03/07/2023, 19ª Câmara Cível, Data de Publicação: 03/07/2023) – grifei.

Os condôminos podem, a qualquer tempo, requerer a extinção do condomínio, tratando-se de direito imprescritível, desde que não configurada prescrição aquisitiva em favor de um deles. De conformidade com disposto nos artigos 1.322 e seguintes, do Código Civil, é possível a extinção de condomínio por vontade de um dos condôminos, com a consequente alienação judicial do imóvel, se o bem for indivisível e os condôminos não concordarem em adjudicá-lo a um só, indenizando os outros. (TJMG; APCV 1.0416.09.013573-0/001; Relª Desª Evangelina Castilho Duarte; Julg. 20/04/2017; DJEMG 28/04/2017) – grifei.

Vai afastada, portanto, a prejudicial em tela.

1.2. Ilegitimidade passiva *ad causam* de Maristela Tomasi de Freitas

Defenderam os réus a ilegitimidade da ré Maristela, pois o objeto da demanda é da cota-parte de 25% dos imóveis pertencente à primeira autora, de modo que a ré Maristela não seria condômina dos autores.

Sem razão.

Ao contrário do defendido, a presente ação visa a extinção total do condomínio havido entre as partes proprietárias, e, sendo a ré Maristela uma das proprietárias, por óbvio que possui legitimidade para figurar no polo passivo.

Vale exaltar, ainda, que nem mesmo a própria requerida arguiu sua ilegitimidade passiva.

Por fim, quanto à preliminar de ilegitimidade passiva *ad causam* de ----- e -----, arguida pela ré ----- à seq. 55.1, esta resta prejudicada diante da homologação da desistência em relação a tais réus (seq. 112.1).

No mais, presentes os pressupostos de constituição e desenvolvimento válido e regular do processo, possível prosseguir para a análise do mérito.

2. Mérito

2.1. Da extinção do condomínio

Ao que se infere dos autos, os autores alegam que são detentores de 25% dos imóveis descritos nas matrículas nº ----- e nº ----- do 4º Registro de Imóveis de Curitiba, os quais estão sendo utilizados de forma exclusiva pelos réus ----- e ----- . Assim, por não terem mais interesse na manutenção do condomínio, requerem a extinção deste, resguardando o direito de preferência dos demais coproprietários.

Pois bem.

Conforme se infere da matrícula nº ----- do 4ª Registro de Imóveis de Curitiba (seq. 1.14), o bem foi adquirido, em 06/04/1989, pelos ora autores ----- e -----, conjuntamente com ----- e ----- (registro R.6). No registro R.11 consta que ----- arrematou uma parte ideal de 50% do imóvel, correspondente à cota-parte pertence a ----- e ----- . ----- e sua mulher -----, por sua vez, venderam essa parte ideal do imóvel para ----- e -----, ora réus, em 21/09/2006 (registro R.13). A averbação Av.15 ainda esclareceu que "*Ficam proprietários do imóvel: -----, casado com ----- - de parte ideal de 50% e ----- e -----, cada uma, de parte ideal de 25%*".

Já da matrícula nº ----- do 4º Registro de Imóveis de Curitiba (seq. 1.15), extrai-se que, em 16/05/1989, o imóvel foi vendido aos ora autores ----- e -----, conjuntamente com ----- e ----- (registro R.1). No registro R.6 consta que ----- arrematou uma parte ideal de 50% do imóvel, correspondente à cota-parte pertence a ----- e ----- . ----- e sua mulher -----, por sua vez, venderam essa parte ideal do imóvel para ----- e -----, ora réus, em 21/09/2006 (registro R.8). Por fim, a averbação Av.10 também esclareceu que "*Ficam proprietários da totalidade do imóvel: -----, casado com ----- - de parte ideal de 50% e ----- e -----, cada uma, de parte ideal de 25%*".

Vê-se, pois, que os réus ----- e ----- são proprietários de 50% dos imóveis, ao passo que a ré ----- é proprietária de 25% e a autora ----- dos 25% restantes.



Considerando que o bem não admite divisão, bem como apenas os requeridos ----- e ----- estão fruindo deste, cabível a pretensão da parte autora.

Desta forma, sendo o bem indivisível, a extinção do condomínio ocorre obrigatoriamente de duas formas, ou um condômino adquire a parte do outro ou o bem é vendido a terceiro e o valor arrecadado dividido entre os condôminos, na proporção de sua propriedade sobre o bem, conforme disposto no artigo 1.322, do CC:

Art. 1.322. 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.

Vale exaltar que não houve pretensão resistida pela ré -----, que inclusive concordou com a extinção do condomínio, impugnando, todavia, o valor estimado pela parte autora, requerendo a realização de avaliação judicial (seq. 55.1).

Os réus ----- e -----, apesar de terem manifestado interesse em adquirir a cota-parte da autora, também impugnam o valor atribuído aos imóveis.

Assim sendo, evidente que antes da alienação dos imóveis, estes deverão ser avaliados, com oportunidade de contraditório às partes.

A despeito disso, verifica-se que a parte autora esclareceu à seq. 128.1 que o valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) foi indicado apenas para fins de alçada do valor da causa.

Nesse vértice, todavia, inexistindo justificativa para que seja atribuído valor de causa para fins de alçada em montante tão elevado, determino, de ofício, com escopo no art. 292, § 3º do CPC, a retificação do valor da causa para a soma do valor venal dos imóveis, que, conforme talões de IPTU juntados à seq. 110.7/117.9 perfaz **R\$ 318.000,00 (trezentos e dezoito mil reais)**.

No mais, a vontade da autora e da ré ----- em não mais manter o condomínio está justificada, eis que a posse do bem que também lhes pertence vem sendo exercida de forma exclusiva pelos réus ----- e -----, bem como tendo em vista que não houve possibilidade de acordo nestes autos, razão pela qual se impõe a alienação judicial do bem, com repartição proporcional do valor apurado.

No que tange ao pedido dos réus ----- e ----- de que a autora efetue o pagamento proporcional dos IPTUs, este não merece acolhimento, porquanto é certo que é obrigação exclusiva do coproprietário possuidor o pagamento dos débitos tributários sobre o imóvel. Nesse sentido:



AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. BEM IMÓVEL COMUM. **EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. DESPESAS COM IPTU/TLP. POSSE EXCLUSIVA EXERCIDA PELA COPROPRIETÁRIA. PRETENDIDA REPARTIÇÃO DE DESPESAS RELATIVAS AO IMÓVEL PELA COPROPRIETÁRIA ÚNICA OCUPANTE COM O COPROPRIETÁRIO PRIVADO DO USO E GOZO DO BEM COMUM. O BRIGAÇÃO EXCLUSIVA DA COPROPRIETÁRIA POSSUIDORA PELO PAGAMENTO DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS.** COMPARTILHAMENTO RESERVADO AOS ÔNUS QUE, SE AUTORIZADO, CONFIGURARÁ ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DA COPROPRIETÁRIA ÚNICA POSSUIDORA DIRETA DO TERRENO URBANO. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO. 1. O possuidor, não apenas o proprietário, pode ser considerado contribuinte do IPTU e da TLP e a responsabilidade pelo pagamento desses tributos pode ser atribuída ao locatário de bem imóvel urbano, de modo que **o coproprietário que exerce a posse com exclusividade de imóvel comum deve arcar, de forma única, com o pagamento dos tributos incidentes sobre o bem comum, mas relativamente ao qual detém uso e gozo particular.** 2. Certificado que enriquecimento sem causa ocorrerá se for compelido o agravado, coproprietário não ocupante, a adimplir obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel comum, mas sobre que teve uso e gozo exclusivo, no período de 2010 a 2021, a agravante, coproprietária ocupante exclusiva. A ocupação única por ela exercida propiciou a si, não ao agravado, benefício particular de toda ordem, pelo que não lhe é devido, agora, buscar a repartição dos ônus ao pretender atribuí-los, ainda que proporcionalmente, a quem esteve, pelo tempo de ocupação exclusiva, completamente privado da condição de auferir qualquer espécie de benefício como coproprietário. 3. Agravo de instrumento conhecido e desprovido. (TJ-DF 07479283620208070000 DF 074792836.2020.8.07.0000, Relator: DIVA LUCY DE FARIA PEREIRA, Data de Julgamento: 07/04/2021, 1ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 20/04/2021) – grifei.

Por fim, quanto aos ônus sucumbenciais, conforme jurisprudência corrente desta Corte Estadual, não se justifica a condenação dos interessados se não houve oposição ao pedido de extinção do condomínio, senão vejamos:

DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BEM COMUM. ALIENAÇÃO DO BEM IMÓVEL DE FORMA EXTRAJUDICIAL NO DECORRER DA DEMANDA. EXTINÇÃO, SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. INC. VI, DO ART. 485, DA LEI N. 13.105/2015 (CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL). CONDENAÇÃO DA PARTE AUTORA EM HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. MODIFICAÇÃO QUE SE IMPÕE. AÇÃO CUJA NATUREZA JURÍDICA INTEGRA PROCESSO DE JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA. INEXISTÊNCIA DE LITIGIOSIDADE. AFASTAMENTO DOS

HONORÁRIOS. DECISÃO JUDICIAL REFORMADA. MAJORAÇÃO QUANTITATIVA. INAPLICABILIDADE DO § 11, DO ART. 85, DA LEI N. 13.105/2015 (CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL). 1. Da normativa processual civil, extrai-se que a ação de alienação judicial é procedimento de jurisdição voluntária. Assim, pode-se afirmar que um dos vetores que orienta a imposição do pagamento de verba honorária sucumbencial é o fato da derrota na demanda, cujo pressuposto é a existência de litigiosidade, a qual, em regra, não há em procedimento de jurisdição voluntária. 2. No caso em análise, embora os coproprietários tenham buscado a via judicial e a demanda tenha sido julgada procedente, para determinar a extinção do condomínio e a alienação do bem, não há que se falar em condenação em honorários de sucumbência, muito menos em desfavor da Parte Autora. 3. Assim, **segundo precedentes deste eg. Tribunal de Justiça, é de se afastar, diante da ausência de pretensão resistida que, então, decorre da natureza jurídica da demanda proposta, a condenação dos Interessados (polo ativo e passivo) em honorários advocatícios de sucumbência.** 4. É descabida a majoração quantitativa dos honorários advocatícios sucumbenciais, em sede recursal, segundo a previsão do § 11, do art. 85, da vigente legislação processual civil, uma vez que afastada a condenação em honorários nesta oportunidade e, também, pelo fato de que o presente recurso não se mostrou desnecessário, abusivo e infundado. 5. Recurso de apelação cível conhecido e, no mérito, provido. (TJ-PR 00145851720158160194 Curitiba, Relator: Dilmari ----- Kessler, Data de Julgamento: 28/08/2023, 17ª Câmara Cível, Data de Publicação: 01/09/2023) – grifei.

In casu, apenas não houve pretensão resistida pela ré -----, pois os réus ----- e ---- foram contrários ao pedido, de modo que cabe a estes arcar com os ônus sucumbenciais.

III – DISPOSITIVO

Isso posto, com fulcro art. 487, inciso I do CPC, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos formulados por ----- e ----- em face de -----, ----- e -----, para o fim de:

a) declarar a extinção do condomínio existente entre as partes relativo aos imóveis matriculados sob o nº ----- e nº ----- do 4º Registro de Imóveis de Curitiba;

b) determinar: **(i)** primeiramente, a avaliação judicial dos bens; **(ii)** homologado o valor da avaliação, deverá ser oportunizado o prazo de 15 (quinze) dias para que os requeridos ----- e ----- manifestem eventual interesse na aquisição direta das cotas. Em atenção ao **princípio da sucumbência** (art. 85 do CPC), condeno os réus ----- e ----- ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios de

partes pertencentes à ré ----- e aos autores, conforme recomenda o art. 1.322 do Código Civil e haja vista o interesse já externado em contestação; **(iii)** inexistindo interesse pelos réus, determino, desde já, a alienação judicial dos imóveis, salientando que o valor obtido deverá ser repartido na proporção de 25% para a primeira autora, 50% para os réus Emerson e Leila e 25% para a ré Maristela.

sucumbência devidos ao procurador da parte autora, os quais arbitro em 10% (dez por cento)

Registre-se. Intimem-se.

Curitiba, datado digitalmente.

Juíza de Direito Substituta

do valor atualizado da causa, o que faço levando em consideração o grau de zelo profissional, o



trabalho realizado, o tempo exigido para o serviço, a complexidade da causa e o tempo de tramitação da demanda (art. 85, §2º, CPC). Saliente-se que os réus são beneficiários da justiça gratuita (concedida neste *decisum*), de modo que a exigibilidade dos ônus sucumbenciais restará suspensa, nos termos do art. 98, § 3º do CPC.

CÍNTIA GRAEFF

