

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MONTE MOR - ESTADO DE SÃO PAULO.

## CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

**SUMILE OKATANI**, brasileira, divorciada, Professora de Educação Física, portadora da Cédula de Identidade RG nº 40.332.297-2 SSPSP, devidamente inscrita no CPF/MF sob o nº 331.269.658-57, residente e domiciliada na Rua Jurandir Ferraz de Campos, nº 650, Bairro Nova Aparecida, CEP nº 13.068-602 na cidade e comarca de Campinas/SP, devidamente representada por seu advogado **DR. RENATO GONÇALVES DA SILVA**, advogado, inscrito na **OAB/SP 80.357**, com escritório profissional na Avenida Prefeito Paulo Novaes, nº 487, Jardim América, em Avaré/SP, CEP. 18.705-000, onde convencionou receber intimações e notificações, vem, com o máximo respeito e devido acatamento a honrosa presença de Vossa Excelência, para interpor ação de cumprimento de sentença, em face de **FÁBIO GIGLI RABECHINI**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 34.224.336-6 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 306.920.718-90, residente e domiciliado na Alameda Barão de Mauá, nº 142, Bairro Parque Imperial, tendo a expor e requerer o seguinte:

A requerente promoveu ação de extinção de condomínio em face do requerido, tendo esta tramitado

por este Douto Juízo sob o nº 1048093-33.2017.8.26.0114, e já se encontra decidida, até mesmo em última Instância, com o efetivo trânsito em julgado.

Neste contexto, promove a requerente doravante o competente cumprimento de sentença objetivando a alienação judicial do bem comum, na forma disposta nos artigos 894 e seguintes do CPC, considerado que foi alcançado em sentença transitada em julgado, o valor do bem.

Isto posto, consoante disposição contida na sentença é a presente para requerer a alienação judicial do imóvel pertencente aos contendores, pelo preço certo e ajustado de R\$ 572.000,00, conforme disposto no título judicial de folhas 280/283, conforme o disposto no artigo 879, II, designando-se para tanto leiloeiro com o escopo de promover a venda do bem comum, observada a correção monetária do valor do bem, conforme índice fixado pelo TJSP entre a fixação do preço do bem (14.11.2019), até a efetiva alienação deste.

Requer-se, pois, seja nomeado leiloeiro para o fim de se proceder a venda do bem, intimando-se o requerido para, caso queira, exercer seu direito de preferência, nos termos do disposto no artigo 883, do CPC.

Pugna a requerente pela manutenção da gratuidade de justiça deferida a sua pessoa, na forma da Lei, instruindo o presente cumprimento de sentença com as peças necessárias para sua devida execução e cumprimento.

Termos em que,  
Pede deferimento.  
Avaré, 22 de junho de 2021.

**Pp. RENATO GONÇALVES DA SILVA.**  
**ADVOGADO OAB/SP 80.357**



Renato Gonçalves da Silva  
Advocacia

fls. 3

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA  
\_\_\_\_VARA JUDICIAL CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS -  
ESTADO DE SÃO PAULO.

## Ação de Extinção de Condomínio

**SUMILE OKATANI**, brasileira, divorciada, professora de educação física, portadora da cédula de identidade RG nº 40.332.297-2 SSP/SP, devidamente inscrita no CPF/MF sob o nº 331.269.658-57, residente e domiciliada na Rua Jurandir Ferraz de Campos, nº 650, Bairro Nova Aparecida, na cidade e comarca de Campinas/SP, CEP 13.068-602, por seu advogado e bastante procurador infrafirmado, nos termos do instrumento de procuração com os poderes da cláusula “*ad judicium*”



*et extra*”, com escritório profissional na Rua São Cristóvão, nº 399, Bairro São Judas Tadeu II, na cidade e comarca de Avaré/SP, CEP 18.705-470, vem, com o devido respeito e acatamento, à honrosa presença de Vossa Excelência, para propor, como de fato, proposta está, a presente **AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO**, em face de **FABIO GIGLI RABECHINI**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade nº 34.224.336-6 SSP/SP, devidamente inscrito no CPF/MF sob o nº 306.920.718-90, residente e domiciliado na Alameda Barão de Mauá, nº 142, Bairro Parque Imperial, na cidade e comarca de Monte Mor/SP, CEP 13.190-000, tendo a expor e requerer o seguinte:

## DOS FATOS

Os contendores foram casados entre si, sob o regime de comunhão parcial de bens, sendo que por absoluta incompatibilidade da manutenção desta sociedade conjugal, optaram por se divorciar, o que acabou ocorrendo perante a 1ª. Vara da Família e Sucessões da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, processo nº 1012330-39.2015.8.26.0114, cujo termo de homologação de acordo é doravante juntado.

Por ocasião do desenlace conjugal, os contendores mantiveram do condomínio dois bens que adquiriram na constância do casamento, ou seja, um veículo KIA CERATO SX3, placas FBT 1149, já vendido e partilhado o produto da venda e o imóvel residencial edificado sobre o lote de terreno nº 35, da quadra F, do Loteamento Parque Imperial, na cidade e comarca de Montemor/SP, matriculado sob o nº 3.124 do SRI daquela localidade.

Referido bem vem sendo mantido sob a administração exclusiva do réu, desde a separação de corpos operada entre os contendores, que inclusive o vem locando, sem



Renato Gonçalves da Silva  
Advocacia

qualquer anuência ou autorização da autora, sem ao menos prestar contas desta administração.

Por força do acordo homologado, restou ajustado entre os contendores, que referido bem seria vendido por empresa especializada (imobiliárias locais), com a partilha do produto líquido da venda.

Embora tenha sido esta a intenção dos contendores, embora tal condição (venda) tenha sido devidamente ajustada entre as partes, tal alienação não vem sendo possível, a uma pelo fato de que, o réu, que usufrui com exclusividade dos alugueres gerados pelo bem, não se preocupa em adotar qualquer providência até porque vem se apropriando dos valores resultantes da locação, como se único dono fosse do bem, a duas, pelo fato de que, não permite o réu qualquer contato de qualquer natureza, objetivando definir valor de venda, escolha da imobiliária respectiva, mantendo o condomínio por lhe ser conveniente e a três pelo fato de que, toda e qualquer pessoa que o procura com vistas a operacionalizar a venda, ele ou não atende ou a rechaça, pois, volte-se a afirmar, ele vem usufruindo do bem com liberdade, sem dar qualquer satisfação á sua meeira.

Destarte, diante deste quadro, diante da ausência de solução da pendência (venda do bem imóvel comum), diante deste quadro de descumprimento do ajustado no acordo homologado judicialmente, alternativa não resta à autora, senão buscar a alienação judicial do bem, objetivando dar cabo à situação de condomínio hoje instalada, buscando, assim, a necessária prestação jurisdicional.

## DO DIREITO E DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS DO PEDIDO

Como bem vem assentando a melhor doutrina pátria, temos que:



#### “Extinção de Condomínio.

Um dos institutos mais usuais e, sem sombra de dúvidas, mais complexo do Código Civil, é o condomínio histórico ou tradicional, também conhecido por ordinário e que o Código atual resolveu denominá-lo voluntário. Dessa figura jurídica brota uma gama imensa de novos institutos destacando-se entre eles o condomínio edilício, posto estar sentado sobre um condomínio voluntário. Neste artigo, a preocupação maior não é nem com a Constituição e nem com o desenvolvimento do condomínio, aliás situações jurídicas extremamente complexas e que merecem uma análise detida. O intuito é trabalharmos com a extinção da relação condominial, na medida em que venha cessar a *affectio* entre os titulares que não objetivam mais remanescer vinculados em propriedade comum.

Tem-se por condomínio ordinário ou voluntário a espécie de propriedade, comum a dois ou mais titulares, em que se atribui a cada um deles uma fração ou cota ideal sobre o todo, a base do modelo é o respeito ao princípio da exclusividade (art. 1.231). Segundo o princípio mencionado é impossível que dois ou mais titulares de um bem exerçam o mesmo direito real sobre o mesmo bem em concreto e no mesmo momento. O sistema só admite um único proprietário em concreto sobre determinado bem. Por tal motivo, surgiu a teoria da propriedade ideal, atribuindo uma fração ou cota *pro indiviso* sobre o todo.

Os próprios romanos já diziam *communio est mater discordiarum*, ou seja, a comunhão de bens é mãe da discórdia. Todavia, dificilmente não existirá em alguma família uma copropriedade advinda de relação contratual ou por determinação sucessória (art. 1.791, parágrafo único). Assim, tendo em vista a transitoriedade do condomínio, inclusive pela gama de problemas gerados, facilita-se a extinção do mesmo por meio de três hipóteses: (i) a imprescritibilidade da ação divisória (a todo tempo pode ser promovida a divisão – caput art. 1.320), (ii) a disposição em lei de que se a indivisão for condição estabelecida pelo doador, ou testador, vigorará por apenas cinco anos (art. 1.320, parágrafo 1º) e por fim, (iii) preceitua que se os condôminos fizerem um



pacto de não divisão ou houver condição estabelecida pelo "doador ou pelo testador", a avença não excederá um quinquênio, cabendo prorrogação (art. 1.320, parágrafo 2º)<sup>1</sup>.

O condomínio histórico ou tradicional é aquele de origem romanística que designa a comunhão pela qual os condôminos detêm uma fração (parte ideal) do objeto, mentalmente representada. Sabemos que é da essência da propriedade que ela seja definida, absoluta e exclusiva<sup>2</sup>, em vista disso, Celso, jurista romano, já enunciava a incompatibilidade entre o direito de propriedade e a existência do condomínio, *in solidum dominium vel possessionem esse non posse*, ou seja, não pode existir propriedade ou posse de duas ou mais pessoas, solidariamente, sobre a mesma coisa. Como forma de resolver o problema e compatibilizar o princípio fundamental da propriedade ou exclusividade, adotou-se a teoria em que os co-titulares do direito de propriedade exercem-no ao mesmo tempo em quotas ideais sobre o todo da propriedade indivisa, a divisão não é material, mas idealizada em cotas, que representam a *medida da propriedade*. Logo, como bem menciona o professor Silvio Rodrigues, é justamente de acordo com essa fração que são repartidos os ônus e benefícios, direitos e obrigações entre os comunheiros<sup>3</sup>.

Temos ainda que, para a formação do condomínio tradicional, não basta apenas ter a coisa em comunhão se não interceder a sociedade<sup>4</sup>, ou seja, deve haver um intuito ou propósito de constitui-la materializado em uma relação de confiança, pressuposto básico da sociedade, denominado *affectio societatis*. Assim, formado o condomínio, requer-se a administração harmônica do imóvel, o que geralmente é causa de desavenças entre os titulares. São personalidades diferentes que, em vista ainda de um direito comum, resulta em situação forçosa e indefinida, gerando conflitos. Nesse sentido a volatilidade da relação de confiança incorre na efemeridade da relação condominial, por isso, pressupõe-se o ato de vontade como essencial para a permanência do condômino, ninguém é obrigado se manter na relação, dita voluntária, com a possibilidade de ruptura a qualquer tempo. Portanto, a transitoriedade ou



Renato Gonçalves da Silva  
Advocacia

temporariedade é eixo central, gerando uma dubiedade, a manutenção condominial é fator de riqueza, e a extinção condominial é fator de pacificação.

O condomínio ordinário ou tradicional pode ser instituído, pela aquisição conjunta de imóvel, por doação a dois ou mais titulares de um determinado próprio, por circunstâncias eventuais ou acidentais como a distribuição de herança, a doação de um mesmo bem realizada a duas ou mais pessoas, a adjudicação de parte de um imóvel por um credor, além da dissolução da sociedade conjugal, posto que desfeita a comunhão de bens, sobrevém o condomínio entre os ex-cônjuges até a efetiva partilha. Acresce-se ainda, o condomínio legal ou necessário imposto por lei (caso de paredes, cercas, muros e valas), art. 1.327 CC, na verdade muito mais uma relação de vizinhança do que um vínculo condominial. Todavia, impossível taxar todas as causas, em vista da mutabilidade temporal, que leva a situações cada vez mais originais.

No que toca a ação divisória de coisa comum, muito embora seja situação jurídica mais desejável e a demais fácil solução, na sociedade contemporânea, é a menos usual e a que menos se verifica. Isso porque a ação divisória só é possível se o bem for divisível e hoje os bens são indivisíveis por natureza. Aqui é bom lembrar que a natureza indivisível dos bens, ocorre não só quando impossível seu fracionamento, mas também quando a referida divisão diminui consideravelmente o valor ou prejudica o uso a que se destina (Art. 87CC). Portanto, muito embora o sistema seja favorável à tutela divisória, na prática quer amigável (pela escritura pública, na presença exclusiva de condôminos maiores e capazes) quer judicial, por meio de mandado, na prática só é factível numa sociedade individual e agrária.

Nesse sentido, buscam-se os preceitos legais que autorizarão ou não a extinção da comunhão, pela venda ou divisão. Para tanto, temos a ação de divisão à disposição do condômino que, se necessário, obriga os demais consortes a partilhar a coisa comum (art. 946,II, CPC), a ação possui natureza de ação de direito real<sup>5</sup> e é imprescritível (art. 967). Estamos tratando de uma divisão





simplesmente declaratória e não atributiva de propriedade (art. 980), com efeitos *ex tunc*. Tal ação, examinada pelo Desembargador Olavo Silveira, abrange duas fases: a primeira, de rito ordinário, analisa a titularidade dos quinhões, partes ou cotas. Em um segundo momento, avaliar-se-á se os imóveis comportam divisão cômoda, bem como o modo e a forma de realizá-la, sempre observando a garantia de adjudicação (se manifestada a preferência) ou se cabível a divisão cômoda, requer-se a venda com repartição do produto em sua devida proporção<sup>6</sup> – análise válida tanto para o procedimento divisório quanto para a alienação judicial a seguir descrita.

Passemos agora à análise das situações contemporâneas em que os bens são substancialmente constituídos de unidades e que, portanto, implicam em natural indivisibilidade, logo, se indivisível o condomínio somente poderá ser extinto por meio da venda judicial ou alienação da coisa comum (art. 1.322 CC) ou por meio da alienação das cotas de forma onerosa ou gratuita (art. 504 CC). Do mesmo modo, se a venda for do interesse de todos, será amigável, caso contrário temos o procedimento de jurisdição voluntária (art. 1.104 e 1.113 CPC). Após a avaliação, é realizada a alienação do bem em hasta pública – embora os tribunais tenham abrandado a exigência em vista de sua ineficiência – pode o condômino manifestar-se sobre seu direito de preferência (art. 504, parágrafo único CC).

A herança é um ótimo exemplo de indivisibilidade jurídica (art. 1.791, parágrafo único), além do contexto do módulo rural, com indivisibilidade prevista por questões econômicas. Assim, dada a indivisibilidade, como proceder, por exemplo, no caso corriqueiro de um imóvel edificado sobre terreno e transmitido, por herança, à comunhão de três filhos? A fonte mais copiosa do condomínio ordinário é, sem dúvida, a partilha, momento em que o imóvel é atribuído aos herdeiros em pagamento da herança. O Código Civil prevê a indivisibilidade da herança até o momento da partilha, pois o patrimônio, muitas vezes, pode se reduzir a nada caso o espólio seja insuficiente para o pagamento de dívidas preexistentes. O próprio meeiro, bem como qualquer herdeiro é impedido de dispor de sua parte ideal, que paira sobre toda a



Renato Gonçalves da Silva  
Advocacia

herança, assim cabe ao registrador se negar a admitir a especialização para a venda ou cessão indiscriminada, tanto é verdade que a cessão de cotas hereditárias só pode incidir sobre o quinhão e não sobre o bem individual (art. 1.793 CC) e não tem ingresso no registro de imóveis. No entanto, após a partilha, o estado de comunhão não é impeditivo da feitura de negócios pelos herdeiros, com possibilidade de venda até de partes indivisas.

A venda de parte indivisa importa apenas a substituição de um condomínio por outro, o Oficial de Registros deve aceitá-la e inscrevê-la na matrícula, em benefício do exercício de direito de todos os condôminos de "*alhear a respectiva parte indivisa ou gravá-la*" (art. 1.314 CC).

Vale lembrar, que inicialmente temos na matrícula original do imóvel a configuração física do mesmo que, por ocasião da abertura da sucessão não pode conter a ficção decorrente do fracionamento ideal dotado apenas de representação mental. Em substituição à titularidade única do dono primitivo, surge então a titularidade promíscua de condôminos múltiplos, cada um com alíquota do imóvel inteiro descrito na matrícula (parte ideal), fração desprovida de definição inicial concreta (em respeito ao princípio da exclusividade).

Como sabido, somente pode ser aberta matrícula de imóvel inteiro que ocupe espaço determinado na superfície terrestre e sobre o qual alguém exerça o direito de propriedade, vez que, o fôlio real deve ministrar a realidade de uma base física para a dominialidade particular. Contudo, após, a partilha, por exemplo, mesmo no caso do condomínio de bens indivisíveis, a movimentação jurídico-real não é paralisada. Ademias, o condomínio somente poderá ser extinto por meio de venda judicial da coisa comum (art. 1.322 CC). Aqui é bom lembrar que, muitas vezes, busca-se o parcelamento impróprio do solo urbano, atribuindo fração ideal de um lote imenso para o infindo número de pessoas, o que é vedado pelo sistema e pelo registro de imóveis.

O procedimento é regulado pelo art. 967 e seguintes do CPC, sendo necessária a comprovação pelo promovente de seu *jus in re* (direito real), além de sua posse ou a de alguns comunheiros. A



ação judicial cabível é a "Extinção de Condomínio", ou tecnicamente falando, a "Alienação Judicial de Coisa Comum Indivisível", nesse caso, temos a jurisdição voluntária (arts. 1.104 e 1.113 CPC), a partir da qual o magistrado desenvolve a atividade integrativa ao somar esforços às partes rumo ao melhor efeito jurídico. Trata-se de atividade tipicamente administrativa, por conseguinte, não jurisdicional, não pressupondo litígio ou lide prévia, além da não limitação do juiz pela legalidade estrita (arts. 1.107 e 1.109 CPC).

A medida judicial concretizará a alienação forçada do imóvel em hasta pública, respeitadas as preferências gradativas que mencionaremos a seguir, o direito de preferência pode ser requerido a qualquer tempo, conforme procedimento prescrito pelos arts. 1.113 e seguintes do Código de Processo Civil. Materialmente falando, a transmissão da propriedade por meio de procedimento de alienação judicial, é modalidade de aquisição derivada. Logo, os ônus anteriores da coisa não são extintos e ela é recebida pelo adquirente com os atributos, as virtudes, os defeitos e as mazelas anteriores. Para ilustrar, se o bem alienado está hipotecado ou onerado com servidão ou usufruto, estes não serão extintos<sup>7</sup>.

A alienação apenas substituirá o condômino alienante pelo adquirente, mantendo-se o condomínio. O art. 504 do Código Civil trata da preempção ao condômino na aquisição do bem indivisível quando da igualdade de oferta, ou seja, no caso da extinção do condomínio por adjudicação a um único proprietário.

No caso da alienação de cotas, a vantagem cabe ao condômino responsável pela benfeitoria de maior valor, sendo que na ausência delas, reservar-se-á o direito ao proprietário do maior quinhão. Só é cabível a licitação perante os interessados na inexistência de padrão de preferência, vencendo, neste caso, o que propuser maior preço. O art. 1.314 garante ainda que cada condômino poderá reivindicar a coisa mesmo em poder de terceiro, hipótese também garantida aos herdeiros no caso de reivindicação da herança (art. 1.827).



Renato Gonçalves da Silva  
Advocacia

Com a alienação particular ou judicial, o título, o contrato ou a carta de adjudicação por preferência, deverão ser levados à matrícula do imóvel a fim de substituir o antigo detentor. Caso a parte ideal esteja gravada por hipoteca, consignar-se-á o gravame na folha da matrícula, sendo aquela cancelada por ocasião do pagamento da dívida. Outra questão interessante se dá quanto ao penhor da colheita obtida em imóvel rural em condomínio; admite-se a emissão de cédula rural pignoratícia sobre a colheita em garantia ao banco. Para tanto, o condômino deverá mencionar a fração aritmética que lhe cabe (parte ideal), de onde sairá a colheita apenhada, recaindo o penhor exclusivamente sob aquela parte, o que elimina a necessidade de prestação de contas aos consortes.

É bom observar, que adjudicação forçada quer para a venda do bem, quer para a transmissão de cotas gera, sem sombra de dúvidas, desgaste pessoal e econômico e que o modelo voluntário, preventivo, sem sombra de dúvidas, é o que melhor atende a função social da propriedade. Dessa forma, bem concluímos que a função socioeconômica e ambiental da propriedade seria a manutenção dos vínculos condominiais, harmonizando a boa convivência entre os coproprietários, caso reste impossível a extinção harmônica voluntária e restaurativa para gerar a menor litigiosidade possível e, sem sombra de dúvidas, facilitar a regularização inclusive sob o ponto de vista registral.” (Vitor Frederico Kümpel)

Já a jurisprudência, de forma consentânea, vem decidindo sistematicamente que:

“AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO DE BEM IMÓVEL CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUERES. Decisão que determinou a alienação do bem em hasta pública. Insurgência da requerida. Parcial acolhimento. Tratando-se de bem indivisível, cabe pleito de partilha a qualquer tempo, nos termos dos art. 1.320 e 1.322 do Código Civil. Irrelevância do fato de a



Renato Gonçalves da Silva  
Advocacia

requerida residir no bem com a filha do ex-casal. O autor não pode ter limitado seu direito de propriedade. **É direito do condômino requerer a divisão de coisa comum, com a consequente alienação judicial do bem, quando não for possível o uso e gozo em conjunto do imóvel indivisível, resguardando-se o direito de preferência. Precedentes.** Pleito de percepção de alugueres. Descabimento. Sucumbência recíproca. Recurso parcialmente provido.(TJ-SP - APL: 00045182420118260430 SP 0004518-24.2011.8.26.0430, Relator: Mary Grün, Data de Julgamento: 06/10/2015, 7ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 06/10/2015)”

“APELAÇÃO CÍVEL. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO DE BEM IMÓVEL RESIDENCIAL PERTENCENTE A EX-CÔNJUGES. O estado condominial não é obrigatório nem perpétuo. **O condômino, quando quiser, pode buscar a extinção do condomínio pelos meios admissíveis em direito.** Em se tratando de imóvel indivisível, não cabe sua divisão. **Cabe a aquisição entre os ex-cônjuges ou a alienação voluntária ou judicial, justificando-se a autorização para alienação do bem após avaliação judicial para apuração do seu valor de mercado, em cumprimento aos termos acordados em dissolução de união estável.** (Apelação Cível Nº 70064264278, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Carlos Cini Marchionatti, Julgado em 13/05/2015) (TJ-RS - AC: 70064264278 RS, Relator: Carlos Cini Marchionatti, Data de Julgamento: 13/05/2015, Vigésima Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 15/05/2015).”

Infelizmente, graças a total falta de interesse do réu em promover a alienação particular do bem comum, pelas razões já expostas, diante do estado de indivisão do bem comum, só resta a autora buscar a alienação judicial deste, após a devida e necessária avaliação por perito judicial designado pelo Juízo , na forma da Lei.



Renato Gonçalves da Silva  
Advocacia

Dispõe o artigo 730 do CPC textualmente que:

“Art. 730, CPC.

Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão, observando-se o disposto na Seção I deste Capítulo e, no que couber, o disposto nos arts. 879 a 903.”

Diante do estado de indivisão do bem comum, diante da ausência de possibilidade da alienação deste, de comum acordo, viável e possível se torna a alienação judicial do bem comum indivisível, Culto Julgador, processando-se tal alienação segundo as regras dos artigos 879 e seguintes do CPC.

## DO PEDIDO

O pedido é feito no sentido de ser promovida a alienação judicial do bem comum mantido em condomínio entre os contedores, nos termos do disposto no artigo 879, II, do CPC, designando-se para tanto, perito judicial para proceder à avaliação do bem imóvel comum e posteriormente, a



Renato Gonçalves da Silva  
Advocacia

respectiva venda em leilão judicial, ou por meio presencial ou por meio eletrônico, com as cautelas contempladas nos artigos 881 e seguintes do CPC, com posterior partilha do resultado líquido apurado entre os aqui contendores, deduzidas todas as despesas e gastos processuais.

## DOS REQUERIMENTOS

Requer-se a citação do réu, no endereço supra, para os termos da presente ação, para que , querendo ou podendo , apresente a defesa que lhe aprouver, advertido que deve ser dos efeitos da confissão e revelia.

Requer-se, finalmente, seja procedida a alienação judicial do bem indivisível pertencente aos contendores, como de direito, julgando-se procedente a presente ação, com a partilha dos frutos líquidos da venda ordenada por Vossa Excelência.

Requer a autora os **benefícios da gratuidade de justiça**, não tendo condições no momento presente de arcar com os gastos do processo, pois se encontra desempregada, realizando em raríssimas oportunidades, pequenos bicos como promotora de atividades para crianças em hotéis da região, atividade esta que , além de ser esporádica , não lhe assegura meios ou recursos para suportar os gastos do processo , sem dispor do mínimo necessário á própria manutenção.

## DAS PROVAS

Protesta-se por todo gênero de provas em direito admitida, sem exceção, em especial, pelas provas elencadas nos artigos 212 e seguintes do CPC.



Renato Gonçalves da Silva  
Advocacia

## DO VALOR DADO À CAUSA

Dá-se a presente causa o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), para fins e efeitos de distribuição e alçada.

Termos em que,

Pede deferimento.

Avaré, 06/09/2017.

Pp. RENATO GONÇALVES DA SILVA  
ADVOGADO OABSP 80357



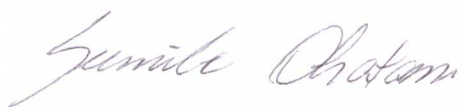
**PROCURAÇÃO AD JUDICIA ET EXTRA**

**OUTORGANTE: SUMILE OKATANI**, brasileira, divorciada, Professora de Educação Física, portadora da Cédula de Identidade RG nº 40.332.297-2 SSPSP, devidamente inscrita no CPF/MF sob o nº 331.269.658-57, residente e domiciliada na Rua Jurandir Ferraz de Campos, nº 650, Bairro Nova Aparecida, CEP nº 13.068-602 na cidade e comarca de Campinas/SP.

**OUTORGADO: RENATO GONÇALVES DA SILVA**, brasileiro, casado, advogado inscrito na OAB/SP sob o nº 80.357, portadora da Cédula de Identidade RG nº 8.909.615 e **RENATO FREIRE GONÇALVES DA SILVA**, brasileiro, solteiro, advogado inscrito na OAB/SP nº 264.607, RG nº 32.935.465-6, CPF/MF nº 311.363.048-78, todos com escritório profissional na Rua São Cristóvão, nº 399, em Avaré, Estado de São Paulo, onde convencionam receber intimações e notificações.

**PODERES:** Os da cláusula *ad judicium et extra*, para o foro em geral, podendo propor contra quem de direito todas as ações que julgar pertinentes ainda, defender a outorgante nas contrárias, perante qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, produzindo todas as peças processuais de ação ou defesa que julgar necessárias, podendo, igualmente, confessar, prestar depoimento pessoal, transigir, dar quitação, levantar valores depositados em Juízo, sacando inclusive dos autos do processo a respectiva guia de levantamento de depósito judicial, oferecer quitação por força de levantamento de depósito judicial, interpor recursos, perante todas as Instâncias ou Tribunais, representar, interpor e desistir de ação e recursos propostos, impetrar mandados de segurança e habeas corpus em favor do outorgante, por conta de atos arbitrários perpetrados por Juízes em processos que estejam em curso, preservando seu interesse, assinar termo de oferecimento de bem à penhora, assumindo o compromisso de fiel depositário, e, finalmente, substabelecer, com ou sem reserva de iguais, dando tudo por bom, firme e valioso, e ainda, promover a contestação de ações trabalhistas que contra os outorgantes venham a ser propostas, acompanhando-as até o final, perante qualquer Instância ou Tribunal.

Avaré, 06 de Setembro de 2017.



**SUMILE OKATANI**



---

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA .1ª  
VARA CÍVEL DE MONTE MOR/SP****Proc. Nº 1048093-33.2017.8.26.0114**

**FABIO GIGLI RABECHINI**, brasileiro, divorciado, *personal trainer*, portador da cédula de identidade nº 34.224.336-6 SSP/SP, devidamente inscrito no CPF/MF sob o nº 306.920.718-90, residente e domiciliado na Alameda Barão de Mauá, nº 142, Pq. Imperial – Monte Mor/SP, por sua advogada infra-assinada, vem à presença de V. Exa., para, nos autos em epígrafe, de **AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE COISA COMUM** promovida por **SUMILE OKATANI**, já qualificada nos autos, apresentar sua **CONTESTAÇÃO**, nos seguintes termos:

**DOS FATOS**

A Requerente ingressou com a presente ação, com fulcro nos artigos 1.113 e 1.119 do CPC, buscando a venda judicial do bem adquirido na constância do casamento das partes, e partilhado em ação de Divórcio, sendo certo que acordaram as partes em realizar a venda do imóvel e partilhar os valores

Aduz que o requerido permaneceu na posse exclusiva do imóvel, deixando de realizar a venda como acordado, pelo que requer a avaliação do imóvel, bem como sua alienação.

**DA TOTAL INSUBSISTÊNCIA DAS ALEGAÇÕES DA  
AUTORA**

Em que pese o fato de que as razões expostas pela Autora, com o intuito de desabonar a conduta do Requerido o qual permaneceu na posse do imóvel, não modificam em absoluto a finalidade da presente ação, que é única e exclusivamente a venda judicial do bem comum.



No mais, as alegações da autora não condizem com a realidade.

Primeiramente, cumpre salientar que a presente ação beira a falta de interesse de agir, visto que a autora não comprova que o requerido inviabilizou a venda do imóvel ou não quis vendê-lo para comprador certo. Isto porque o imóvel se encontra a venda, não sendo vendido por circunstâncias alheias a vontade do requerido.

Após o acordo em que as partes realizaram nos autos de divórcio o qual ficou consignado a venda do imóvel, este foi colocado a venda por diversos meses, estando, inclusive, a venda até a presente data, como dito alhures.

Ocorre que, logo após o divórcio, ao ser colocado à venda o imóvel, não houve comprador para pagar o valor requerido pela autora, que era de R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais).

O valor solicitado pela autora é exorbitante e maior do que do que realmente vale o imóvel.

Ademais, cumpre salientar, desde logo, que referido imóvel não se encontra registrado, e não possui *habite-se*, sendo certo que na matrícula deste, consta, somente, a existência de um LOTE de terreno.

Desta forma, não estando regularizado, o imóvel não admite financiamento, o que, também, dificulta a venda do bem.

Cumpre salientar, ainda, que o requerido reside no imóvel e, desde o divórcio, vem arcando com todas as despesas e manutenção do imóvel, conforme comprovam as notas fiscais em anexo, inclusive o pagamento total do IPTU sozinho.

Outrossim, o requerido já levantou os gastos para regularizar a matrícula do imóvel, os quais giram em torno de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), no entanto, a autora não manifesta qualquer interesse em arcar com os gastos desta regularização.



Não obstante, não procura o requerido para conversar, não apresenta compradores, não vai às imobiliárias colocar o imóvel à venda, não faz avaliação, ou seja, não faz qualquer tentativa para ajudar na venda de referido bem.

Cumprе salientar que não restou acordado que o requerido venderia o bem e sim que as partes venderiam o bem, partilhando o valor obtido.

Assim, resta claro, que a requerente teria a obrigação de ajudar na venda do imóvel, no entanto, não moveu uma palha, a não ser ingressar direto com a demanda judicial.

O requerido manifesta o interesse em adjudicar a parte da requerente, inclusive, realizou uma avaliação do imóvel, a qual se encontra em anexo, sendo certo, que referido imóvel foi avaliado no valor de **R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais)** podendo sofrer alteração no valor em até 10%, para mais ou para menos, ou seja, podendo valer de R\$ 495.000,00 (quatrocentos e noventa e cinco mil) a R\$ 605.000,00 (seiscentos e cinco reais).

Em audiência de conciliação o requerido ofertou o valor de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) a ser pago a requerente a título de indenização pela adjudicação no imóvel, no entanto, não foi aceita, até a presente data, sob a alegação de que o imóvel vale mais.

No entanto, o requerido já realizou uma avaliação completa, feita por profissional imobiliário idôneo da presente Comarca, o qual está juntado os autos, comprovando o valor real do imóvel.

Desta forma, requer a intimação da requerente para que se manifeste acerca do laudo, bem como que proceda à realização de uma avaliação imobiliária com uma pessoa de sua confiança, para que assim possamos chegar ao valor certo da quota parte da autora.

## **DO DIREITO**

A Autora, ao propor a presente ação, baseia-se nos artigos 1.113 e 1.117 do CPC.

Contudo, o caso dos autos não se enquadra em nenhuma das hipóteses previstas no art. 1.117, autorizadas da alienação judicial de bens.



Eliane C. R. de Almeida  
OAB/SP 293.032

Assim, não se opõe a que o bem seja alienado judicialmente, se é esta a vontade da Autora. Porém, o Requerido pretende, se for possível, nos termos do art. 1.118, inciso I do CPC, adjudicar o presente imóvel.

No entanto, entende o requerido que não há necessidade de **avaliação judicial** referente ao imóvel que será alienado, tendo em vista que pode ser substituída por avaliação imobiliária realizada pelas partes.

Em caso de grande discrepância, há a justificativa para a nomeação de perito judicial. Entretanto, não se opõe a realização desta, se assim entender V. Exa.

### DOS PEDIDOS

Requer a Vossa Excelência a intimação da requerente para que se manifeste acerca da proposta de acordo ofertada pelo requerido.

No mais, por nunca haver oposição na referida alienação, por compelir o Requerido a demandar numa ação imotivada, REQUER, se digne Vossa Excelência em determinar a inversão do ônus processuais, bem como, dos honorários advocatícios, condenando a Requerente nestes ônus e com demais comissões legais.

Protesta pela produção de todas as provas em direito admitidas.

Nestes termos,

Pede deferimento.

Monte Mor, 11 de junho de 2018.

**Eliane Cristine Rodrigues de Almeida**

**OAB/SP 293.032**

## Procuração "AD JUDICIA"

### OUTORGANTE:

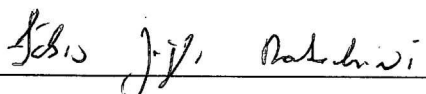
**FABIO GIGLI RABECHINI**, brasileiro, divorciado, personal trainer, portador da cédula de identidade nº 34.224.336-6 SSP/SP, devidamente inscrito no CPF/MF sob o nº 306.920.718-90, residente e domiciliado na Alameda Barão de Mauá, nº 142, Pq. Imperial – Monte Mor/SP;

### OUTORGADAS:

**ELIANE CRISTINE RODRIGUES DE ALMEIDA**, brasileira, casada, advogada, OAB-SP 293.032, ambas com escritório na Rua 24 de Março, nº 166 – Centro – Monte Mor/SP.

outorgando-lhe amplos poderes, inerentes ao bom e fiel cumprimento deste mandato, bem como para o foro em geral, conforme estabelecido no artigo 38 do Código de Processo Civil, e os especiais para transigir, fazer acordo, firmar compromisso, substabelecer, renunciar, desistir, reconhecer a procedência do pedido, receber intimações, receber e dar quitação, praticar todos atos perante repartições públicas Federais, Estaduais e Municipais, e órgãos da administração pública direta e indireta, recorrer a quaisquer instâncias e tribunais, dando tudo por bom e valioso, com fim específico de defendê-lo em processo judicial nº 1048093-33.2017.8.26.0114, em tramite perante a 1ª Vara da Comarca de Monte Mor/SP.

Monte Mor, 16 de maio de 2018.



**FABIO GIGLI RABECHINI,**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE MONTE MOR

FORO DE MONTE MOR

1ª VARA

RUA JOÃO CARLOS GOMES CARNEIRO, 12, Monte Mor - SP - CEP  
13190-000**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1048093-33.2017.8.26.0114**  
 Classe - Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**  
 Requerente: **Sumile Okatani**  
 Requerido: **Fabio Gigli Rabechini**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **GUSTAVO NARDI**

Vistos.

Trata-se de ação de extinção de condomínio movida por **SUMILE OKATANI** em face de **FÁBIO GIGLI RABECHINI**, alegando a autora que, apesar de haver sentença homologatória de divórcio consensual, onde ficou pactuado a venda do imóvel a eles pertencente (lote nº 35, da quadra “F”, do Loteamento Parque Imperial), com posterior meaçaõ do valor obtido, o requerido, até o momento não adotou qualquer providência para tal fim, pois é utilizado exclusivamente por ele. Juntou documentos (fls. 15/26).

Foram deferidos os benefícios da justiça gratuita à demandante (fl. 48).

Devidamente citado, o réu ofertou contestação aduzindo, em síntese, que a autora não logrou comprovar que houve resistência na alienação do bem, pois, embora colocado à venda, ainda não houve comprador. Sustenta que de fato reside no imóvel e que vem assumindo as obrigações a ele atreladas. Também informa que não se opõe à venda do imóvel, mas não concorda com o valor pretendido pela autora, juntando, na oportunidade avaliação.

Houve réplica às fls. 93/95.

Às fls. 96/97, o feito foi saneado.

Realizada nomeação de perito avaliador, houve declinação do profissional, restando determinado que as partes apresentassem três avaliações do imóvel por profissional devidamente credenciado em órgão competente (fls. 96/97).

O réu juntou aos autos as três avaliações do imóvel, cujos valores foram, em média: R\$ 607.000,00 (fls. 149/165); R\$ 560.000,00 (fls. 166/179) e R\$ 550.000,00 (fls. 180/186).

Houve impugnação pela parte contrária, sustentando que as avaliações apresentadas destoam da realidade e que os avaliadores não detêm capacitação técnica para



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE MONTE MOR

FORO DE MONTE MOR

1ª VARA

RUA JOÃO CARLOS GOMES CARNEIRO, 12, Monte Mor - SP - CEP  
13190-000

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

elaboração dos laudos, mas sim os engenheiros, arquitetos e agrônomos.

Ato contínuo, a autora acostou a avaliação às fls. 211/227, em que o profissional estimou o valor do bem em R\$ 1.020.138,61.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

Passível o julgamento antecipado do mérito, nos termos do art. 355, I, do Novo Código de Processo Civil, posto que não há necessidade de produção de outras provas, sendo suficientes as que constam dos autos.

De proêmio, recebo a petição de fls. 30/32 como emenda à inicial. Anote-se.

No mérito, a ação é **parcialmente procedente**.

A autora ajuizou a ação com o fito de obter sentença constitutiva de extinção de condomínio, em razão de divórcio, objeto do processo nº 1012330-39.2015.8.26.0114, da 1ª Vara da Família e Sucessões da Comarca de Campinas, resultando em acordo para partilha dos bens. Contudo, o imóvel em comum até o ajuizamento da ação não havia sido vendido, conforme pactuado, exercendo o réu uso exclusivo.

Em contestação, o réu sustentou que reside no imóvel, não tendo o bem sido vendido até o momento devido à falta de interessados na sua aquisição, pelo alto valor reclamado pela autora (R\$ 800.000,00), pois não possui o "habite-se" e não se encontra registrado em seu nome. Aduz que arca com todas as despesas e manutenção do bem e que possui interesse na adjudicação da parte da requerente.

Pois bem.

A extinção de condomínio é medida que se impõe, porquanto o objeto da lide se fundamenta em bem indivisível. Quanto a tal fato, não há conflito entre as partes, mesmo porque a pretensão da partilha e meação do que for apurado decorre de acordo, homologado judicialmente nos autos do Processo nº 1012330-39.2015.8.26.0114, da 1ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de Campinas (fls. 17/18 – cláusula 4ª).

O feito cinge-se, pois, na avaliação do imóvel.

Em primeiro lugar, destaco que, enquanto o réu apresentou as três cotações de mercado, a autora apresentou apenas uma.

Em segundo, não merece prosperar a impugnação da autora com relação à incapacitação técnica dos corretores de imóveis em emitir avaliações.

Isso porque a avaliação não precisa, necessariamente, ser feita por especialista





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE MONTE MOR

FORO DE MONTE MOR

1ª VARA

RUA JOÃO CARLOS GOMES CARNEIRO, 12, Monte Mor - SP - CEP  
13190-000

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

com graduação específica ao conhecimento científico do bem avaliado, principalmente levando-se em consideração que as negociações ordinariamente são realizadas por corretores e não por engenheiros ou arquitetos. Inclusive, tal análise poderá ser efetuada até por Oficiais de Justiça, conforme interpretação extraída do art. 870 do CPC.

Segundo entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça:

*AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL - - EXECUÇÃO - NOVA AVALIAÇÃO DO BEM PENHORADO - IMPOSSIBILIDADE - NOMEAÇÃO DE PERITO AVALIADOR - DESNECESSIDADE - AVALIAÇÃO FEITA POR OFICIAL DE JUSTIÇA - POSSIBILIDADE. IRRESIGNAÇÃO DO AGRAVANTE.*

*1. O Superior Tribunal de Justiça perfilha entendimento no sentido de que a nomeação de perito para avaliação de bem imóvel não se restringe às áreas de conhecimento de arquitetura, engenharia ou agronomia. Precedentes: AgRg no Ag 1382226/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Dje de 29/06/2012; REsp 130.790/RS, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ 13/09/1999. 2. Agravo regimental desprovido. (AgRg no REsp 1274187/MG, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 17/03/2016, DJe 13/04/2016)*

Assim, tem-se que idôneas as avaliações apresentadas por ambas as partes, eis que os profissionais estão devidamente credenciados nos respectivos órgãos competentes.

Superada essa questão, passo à análise do valor obtido nas avaliações.

É certo que houve grande divergência de valores apresentados.

Contudo, considerando que o requerido logrou apresentar avaliações de três profissionais, todos em patamares semelhantes, e que a requerida apresentou avaliação isolada e muito acima daquelas, é o caso de se homologar a média dos valores demonstrados pelo primeiro, considerando-se ser mais fidedigno ao caso.

Além disso, não é por outro motivo que a própria autora emendou a inicial, atribuindo o valor da causa de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), reconhecendo este como o valor de mercado do bem (fl. 31).

Desta forma, fundamentando-se no acima exposto, a homologação do valor do imóvel objeto da lide em R\$ 572 mil reais é medida mais justa.

E, em que pese o disposto no acordo entre as partes, manifestou o requerido interesse na adjudicação da parte da autora, e, de acordo com o disposto no art. 1.322 do Código Civil, ele, na condição de condômino, possui direito de preferência para adjudicar o bem do condomínio, o que poderá ser exercido na fase de cumprimento, bastando que deposite em juízo metade do valor do imóvel.

Assim, a parcial procedência é medida que se impõe.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE MONTE MOR

FORO DE MONTE MOR

1ª VARA

RUA JOÃO CARLOS GOMES CARNEIRO, 12, Monte Mor - SP - CEP  
13190-000

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Diante do exposto e de tudo o que mais dos autos consta, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** a pretensão inicial, para o fim de extinguir o condomínio, homologando o valor do imóvel em R\$ 572.00,00 (quinhentos e setenta e dois mil reais), levando-se em conta o valor médio obtido pelas avaliações apresentadas pelo requerido, e garantindo a preferência na adjudicação do condômino em condições iguais de preço, o que poderá ser requerido em sede de cumprimento de sentença.

Tendo ambas as partes sucumbido, condeno-as ao pagamento de honorários advocatícios para ambas, no patamar de 10% sobre o valor da causa, observando-se a gratuidade judiciária concedida à autora.

P.I.C.

Monte Mor, 14 de novembro de 2019.

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



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2020.0000270669**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1048093-33.2017.8.26.0114, da Comarca de Monte Mor, em que é apelante SUMILE OKATANI (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado FABIO GIGLI RABECHINI.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO CARLOS SALETTI (Presidente sem voto), ELCIO TRUJILLO E JAIR DE SOUZA.

São Paulo, 17 de abril de 2020.

**J.B. PAULA LIMA**  
**Relator**  
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Apelação Cível nº 1048093-33.2017.8.26.0114**

**Comarca: Monte Mor (1ª Vara Cível)**

**Apelante: Sumile Okatani**

**Apelado: Fabio Gigli Rabechini**

**Voto nº 16.051**

EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. PERÍCIA SUBSTITUIDA POR TRÊS AVALIAÇÕES. POSSIBILIDADE. LAUDO JUNTADO PELA AUTORA DE FORMA EXTEMPORÂNEA. VALOR MÉDIO DE MERCADO. VALIDADE. RECURSO NÃO PROVIDO.

Extinção de condomínio. Perícia prejudicada. Substituição por três avaliações. Apenas o réu cumpriu a determinação judicial. A autora juntou laudo de engenheiro meses após a determinação para juntada das avaliações. Não fosse apenas a preclusão, a avaliação foi feita injustificadamente por via indireta.

Valor médio de mercado. Adequada fixação peça sentença.

Recurso não provido.

A autora recorreu da sentença de fls. 280/283, de relatório adotado, julgou parcialmente procedente o pedido para extinguir o condomínio homologando o valor médio do imóvel em R\$ 572.000,00. Alegou, em síntese, que não era possível a substituição da perícia por avaliações; que os documentos juntados não se prestam a avaliar corretamente o imóvel; que a prova era de ser realizada por engenheiro; e que procede sua pretensão recursal.

Contrarrazões do réu.

**É o relatório.**

Em ação de extinção de condomínio, o Juízo determinou



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

produção da prova técnico-pericial para avaliar o imóvel a ser alienado. Sucede que o profissional nomeado recusou o encargo, tendo o D. Juízo anotado na decisão de fls. 105 que o sucedido tem sido comum, dado os valores pagos pela Defensoria Pública, porquanto a autora é beneficiária da gratuidade da justiça.

Houve substituição da prova técnica, assim, por três avaliações do imóvel, facultando o D. Juízo a ambas as partes a juntada dos referidos documentos.

Sucede que apenas o réu juntou as avaliações, como se vê de fls. 149/186.

A autora, para além de não cumprir a determinação judicial referida, impugnou expressamente as avaliações juntadas pelo réu, impugnação que não está fincada em documentos, laudos ou avaliações, já que a autora nada trouxe aos autos em cumprimento à determinação judicial atrás referida.

Veja-se que a autora somente acostou avaliação elaborada por engenheiro particular, por ela contratado, em julho de 2019, meses após a deliberação para a juntada das avaliações. Além de preclusa a prova, o laudo foi elaborado pelo profissional de forma indireta (fls. 213), circunstância sequer justificada.

De todo modo, a sentença bem anotou: **“Assim, tem-se que idôneas as avaliações apresentadas por ambas as partes, eis que os profissionais estão devidamente credenciados nos respectivos órgãos**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

competentes. Superada essa questão, passo à análise do valor obtido nas avaliações. É certo que houve grande divergência de valores apresentados. Contudo, considerando que o requerido logrou apresentar avaliações de três profissionais, todos em patamares semelhantes, e que a requerida apresentou avaliação isolada e muito acima daquelas, é o caso de se homologar a média dos valores demonstrados pelo primeiro, considerando-se ser mais fidedigno ao caso. Além disso, não é por outro motivo que a própria autora emendou a inicial, atribuindo o valor da causa de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), reconhecendo este como o valor de mercado do bem (fl. 31). Desta forma, fundamentando-se no acima exposto, a homologação do valor do imóvel objeto da lide em R\$ 572 mil reais é medida mais justa”.

A sentença, portanto, solucionou com acerto a controvérsia e, acrescida dos argumentos ora tecidos, deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso e majoro a verba honorária advocatícia sucumbencial devida pela autora aos patronos do réu para o valor de 11% sobre o valor da causa atualizado, nos termos do art. 85, §11, do Código de Processo Civil.

**J. B. PAULA LIMA**

— RELATOR —

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE MONTE MOR

FORO DE MONTE MOR

1ª VARA

Rua João Carlos Gomes Carneiro, 12, Sala 01, Jardim Guanabara - CEP 13190-000, Fone: (19) 3879-2161, Monte Mor-SP - E-mail:

montemor@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **1048093-33.2017.8.26.0114**  
 Classe - Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**  
 Requerente: **Sumile Okatani**  
 Requerido: **Fabio Gigli Rabechini**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **GUSTAVO NARDI**

Vistos.

Cumpra-se o V. Acórdão.

Ciência às partes.

Cumprida a tutela jurisdicional, arquivem-se os autos.

Eventual cumprimento de sentença deverá ser requerido mediante a instauração de incidente autônomo.

Intime-se.

Monte Mor, 15 de junho de 2020.

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



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 SJ 3.1.5.2 - Serv. de Proces. da 10ª Câmara de Dir. Privado  
 Pátio do Colégio, nº 73 - CEP 01016-040 - 6º andar sala 607 -  
 3104-6310

**CERTIDÃO**

Processo nº: **1048093-33.2017.8.26.0114**  
 Classe – Assunto: **Apelação Cível - Condomínio**  
 Apelante **Sumile Okatani**  
 Apelado **Fabio Gigli Rabechini**  
 Relator(a): **J.B. PAULA LIMA**  
 Órgão Julgador: **10ª Câmara de Direito Privado**

**CERTIDÃO DE TRÂNSITO EM JULGADO**

Certifico que o v. acórdão transitou em julgado em 29/05/2020.

São Paulo, 12 de junho de 2020.

\_\_\_\_\_  
 Juliana Maximiano Fernandes Corrêa Porto - Matrícula: M368374  
 Escrevente Técnico Judiciário



## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0068/2020, foi disponibilizado na página 2357 do Diário da Justiça Eletrônico em 17/06/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Renato Goncalves da Silva (OAB 80357/SP)  
Eliane Cristine Rodrigues de Almeida (OAB 293032/SP)

Teor do ato: "Vistos. Cumpra-se o V. Acórdão. Ciência às partes. Cumprida a tutela jurisdicional, arquivem-se os autos. Eventual cumprimento de sentença deverá ser requerido mediante a instauração de incidente autônomo. Intime-se."

Monte Mor, 17 de junho de 2020.

Atílio Brancalhão Neto  
Escrevente Técnico Judiciário



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE MONTE MOR

FORO DE MONTE MOR

1ª VARA

Rua João Carlos Gomes Carneiro, 12, Sala 01, Jardim Guanabara - CEP 13190-000, Fone: (19) 3879-2161, Monte Mor-SP - E-mail:

montemor@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0001063-79.2021.8.26.0372**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**  
 Exequente: **Sumile Okatani**  
 Executado: **Fabio Gigli Rabechini**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **GUSTAVO NARDI**

Vistos.

Para a realização de hasta pública do imóvel das partes, nomeio **LANCE JUDICIAL (LEILÕES ELETRÔNICOS)**, empresa gestora regularmente cadastrada e homologada perante a Secretaria de Tecnologia da Informação do Tribunal de Justiça de São Paulo – STI, a qual realizará o leilão/prança por meio do sítio eletrônico: [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br).

Intime-se a gestora para as providências de praxe, observadas as normas pertinentes do Novo Código de Processo Civil e Provimentos CSM pertinentes.

Intime-se.

Monte Mor, 24 de junho de 2021.

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



Nome do perito: Todos  
Status da nomeação: Todos  
Município: Todos  
Câmara: Todas

Área de atuação: Todas  
Instância: Todas  
Imóvel: Todos  
Tipo de auxiliar: Leiloeiro

Número do processo: 00010637920218260372  
Região: Todas  
Setor: Todos

Local	Nome Área Atuação	Nome Auxiliar	Número Processo	Data Nomeação	Data Término de Nomeação	Nome Magistrado	Status	Instância
1ª Vara Judicial   Fórum da Comarca de Monte Mor	-	JOSÉ VALERO SANTOS JUNIOR - JUCESP nº 809 (LANÇE JUDICIAL - LANÇE ALIENAÇÕES VIRTUAIS LTDA - www.lancejudicial.com.br)	00010637920218260372	24/06/2021		GUSTAVO NARDI	Nomeado	1ª

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0098/2021, foi disponibilizado na página 2172 do Diário de Justiça Eletrônico em 29/06/2021. Considera-se a data de publicação em 30/06/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Renato Goncalves da Silva (OAB 80357/SP)  
Eliane Cristine Rodrigues de Almeida (OAB 293032/SP)

Teor do ato: "Vistos. Para a realização de hasta pública do imóvel das partes, nomeio LANCE JUDICIAL (LEILÕES ELETRÔNICOS), empresa gestora regularmente cadastrada e homologada perante a Secretaria de Tecnologia da Informação do Tribunal de Justiça de São Paulo STI, a qual realizará o leilão/praca por meio do sítio eletrônico: [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br). Intime-se a gestora para as providências de praxe, observadas as normas pertinentes do Novo Código de Processo Civil e Provimentos CSM pertinentes. Intime-se."

Monte Mor, 29 de junho de 2021.

Atilio Brancalhão Neto  
Escrevente Técnico Judiciário