



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA de SÃO PAULO  
FORO CENTRAL CÍVEL  
30ª VARA CÍVEL  
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, SÃO PAULO - SP - CEP 01501-900

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1077772-76.2024.8.26.0100**  
Classe – Assunto: T **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
Requerente: **Valeska Teixeira Zanin Martins e outro**  
Requerido: **Larissa Teixeira Quattrini**

Juiz de Direito: Dr. **Diego Bocuhy Bonilha**

**Vistos.**

**VALESKA TEIXEIRA ZANIN MARTINS** e **CRISTIANO ZANIN MARTINS** ajuizaram a presente *ação de extinção de condomínio cumulada com alienação judicial de bens comuns e cobrança de aluguéis* em face de **LARISSA TEIXEIRA QUATTRINI**, pleiteando a extinção dos condomínios que possuem com a requerida nos imóveis de matrículas nº 10433, 10434 e 10435, do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (conjuntos 182, 191 e 192, do Condomínio Edifício Martim Andrada Silva), e respectivas vagas de garagem, com a consequente alienação desses bens, assim como a fixação de aluguéis proporcionais aos quinhões de suas titularidades, que apontam serem devidos desde a primeira notificação da requerida, realizada em 12/09/2022, ante a posse exclusiva dos bens por ela exercida sem a devida contraprestação (fls. 01/13). Juntaram documentos (fls. 14/60).

Citada (fls. 66), a requerida apresentou contestação, tecendo considerações sobre a relação profissional que manteve com os autores até o ano de 2022, quando trabalhavam no mesmo escritório de advocacia, e seus respectivos desdobramentos. Sustentou a inexistência de pretensão resistida, pugnou pelo exercício do seu direito de preferência e pelo indeferimento do pedido de fixação de alugueres (fls. 67/80).

Seguiu-se com réplica (fls. 242/258), despacho para especificação de provas



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA de SÃO PAULO  
FORO CENTRAL CÍVEL  
30ª VARA CÍVEL  
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, SÃO PAULO - SP - CEP 01501-900

(fls. 271) e manifestação das partes (fls. 274/276 e 282/283), requerendo ainda os autores, posteriormente, a imediata fixação de aluguéis em tutela de evidência (fls. 395/419).

**É o relatório. DECIDO.**

É caso de julgamento imediato, pois os documentos juntados aos autos e o teor das alegações das partes bem permitem a compreensão e solução da controvérsia, não havendo necessidade de realização de outras provas (CPC, art. 355, inciso I).

Os autores demonstraram a propriedade dos imóveis titulada pelas partes (fls. 26/57) e, em que pese o ajuizamento, por terceiro, de ação declaratória de nulidade da propriedade dos autores, a suspensão determinada por este Juízo com base no art. 313, inciso V, “a”, do CPC (questão prejudicial externa) foi revertida pelo E. TJSP no agravo de instrumento interposto pelos autores (fls. 420/427).

Destarte, evidenciada a situação condominial e considerando que a coisa é indivisível, não se fazem necessárias perquirições a respeito dos *motivos* pelos quais os autores pretendem a extinção dos condomínios, diante dos termos do art. 1322 do Código Civil.

Com efeito, na esfera dos direitos reais, o condomínio é situação transitória que deve ser extinto quando da vontade potestativa de qualquer dos condôminos (CC, art. 1320), como ocorre no presente caso.

Ademais, a requerida não se opôs à sua extinção, cabendo ressaltar, nesse ponto, que a ausência de resposta, de sua parte, às notificações enviadas pelos autores, efetivamente caracterizou a existência da *lide*, enquanto conflito intersubjetivo de interesses qualificado por uma pretensão resistida, o que fez surgir o *interesse processual* dos autores para o ajuizamento da presente demanda.

Emerge claro, portanto, o interesse na venda judicial do bem.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA de SÃO PAULO  
FORO CENTRAL CÍVEL  
30ª VARA CÍVEL  
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, SÃO PAULO - SP - CEP 01501-900

A propósito, ensina FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO:

"Diziam os romanos que a comunhão é a mãe da discórdia. Não resta dúvida de que constitui fonte permanente de conflitos e tensão, daí ser considerada forma anormal de propriedade, de caráter transitório. (...) O direito do condômino à extinção do condomínio é uma faculdade fundamental, um ponto cardeal do instituto da comunhão. A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum e, quando a coisa for indivisível, será vendida e repartido o preço. Não se subordina, quer à concordância de outro condômino, quer à conveniência, à oportunidade ou à vantagem desses outros. É um direito potestativo, um querer do titular com efeitos na esfera jurídica dos sujeitos passivos que não podem, ou não devem, fazer nada, a não ser se submeter às consequências da declaração de vontade do primeiro" (TJRJ, Ac. unân. da 7ª Câm. Cível, Ap. n. 1.155.187, Rel. Des. Paulo Roberto de A. Freiras, Adcoas 132.292 - *Código Civil Comentado*, Coord. Cezar Peluso, 6ª ed., Barueri, Manole, pp. 1336 e 1338).

De fato, ninguém pode ser compelido a permanecer eternamente em condomínio, consoante dispõe a lei civil, sendo cediço que a extinção da copropriedade pode ocorrer de duas formas, quais sejam, a divisão ou a alienação do bem, quando constatada a sua indivisibilidade ou a não existência de cômoda divisão, sendo essa última a hipótese dos autos.

Nesse contexto, registre-se importante ensinamento acerca da matéria:

“Se o imóvel objeto da copropriedade é indivisível, os consortes podem adjudicá-los a um só, indenizando os outros, ou, se não for essa sua pretensão, podem vendê-lo, repartindo entre os condôminos o preço, nos termos do CC 1322 e 504” (*Código Civil Comentado*, Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery, 8ª edição, p. 1047, Editora RT).

Portanto, a extinção dos condomínios equaciona essa situação de conflito que envolve as partes, salientando-se que qualquer dos condôminos poderá, no momento



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA de SÃO PAULO  
FORO CENTRAL CÍVEL  
30ª VARA CÍVEL  
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, SÃO PAULO - SP - CEP 01501-900

processual oportuno e posterior à prolação desta sentença, exercer o seu direito de preferência mediante pagamento ao outro condômino do valor da avaliação correspondente à respectiva parte ideal, se houver interesse na aquisição integral do bem, com a observância dos critérios legais atinentes à preferência.

O pedido de *arbitramento de aluguéis* também procede, encontrando fundamento no art. 1319 do Código Civil ("*cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou*"), pois apenas a requerida está utilizando os imóveis, sem qualquer participação dos autores, estabelecendo o art. 1326 do mesmo Código, por sua vez, que os frutos da coisa comum serão partilhados na proporção dos respectivos quinhões. Nem poderia ser diferente, sob pena de a requerida experimentar *enriquecimento sem causa* (CC, art. 884), cabendo ainda lembrar que o direito ao recebimento de indenização pelo uso exclusivo do imóvel decorre do próprio direito de propriedade, não sendo necessária, por conta disso, a prova de necessidade financeira por parte de quem formula esse pedido.

Assim, deverá a requerida pagar aos autores, na proporção dos quinhões a eles pertencentes, valor mensal a título de alugueis, com base no preço de locação que deverá ser apurado em liquidação de sentença para cada um dos imóveis, incidentes desde a data do recebimento, pela requerida, da primeira notificação extrajudicial enviada pelos autores (02/09/2022), nos termos do parágrafo único do art. 397 do Código Civil, pois foi com essa notificação que houve a ciência inequívoca, pela condômina requerida, da oposição ao seu uso exclusivo dos imóveis.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido para determinar a extinção do condomínio existente nos imóveis de matrículas nº 10433, 10434 e 10435, do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, a sua avaliação e respectiva alienação (particular ou por leilão judicial eletrônico), na forma dos arts. 730 e 879 a 903, todos do CPC, conforme o caso, dividindo-se o preço entre os titulares, de acordo a parte que lhes caiba, facultando-se aos condôminos o exercício do direito de preferência, bem como para condenar a requerida a pagar aos autores, a título de aluguéis devidos desde 02/09/2022



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA de SÃO PAULO  
FORO CENTRAL CÍVEL  
30ª VARA CÍVEL  
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, SÃO PAULO - SP - CEP 01501-900

(data da primeira notificação), o valor que lhes caiba na proporção de seus respectivos quinhões, com base no preço de locação dos imóveis que será apurado em liquidação de sentença, acrescido de correção monetária pelo IPCA e juros de mora pela taxa legal (Selic menos IPCA), condenando também a requerida, em razão da sucumbência, ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo, diante da ausência de complexidade da demanda, da ausência de audiências e da desnecessidade de ingresso na fase de instrução, em 10% do valor atribuído à causa (CPC, art. 85, § 2º), ficando encerrada a fase de conhecimento com a resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Presentes os requisitos legais (CPC, art. 311, inciso IV), **concedo a tutela de evidência** pleiteada pelos autores (fls. 395/419) para fixar, provisoriamente, até que o montante seja definitivamente apurado na fase de liquidação de sentença, os alugueis atuais devidos pela requerida, nos seguintes moldes: **(a) R\$ 23.333,33** a título de aluguel mensal para os autores em relação ao imóvel de matrícula 10434, do 13º CRI de São Paulo; **(b) R\$ 17.500,00** a título de aluguel mensal para a autora em relação ao imóvel de matrícula 10435, do 13º CRI de São Paulo; **(c) R\$ 15.000,00** a título de aluguel mensal para a autora em relação ao imóvel de matrícula 10433, do 13º CRI de São Paulo. Referidos valores, por ora, dizem respeito apenas aos alugueis atuais e futuros, e deverão ser depositados diretamente na conta bancária dos autores até o quinto dia útil de cada mês, com início em abril de 2025, sob as penas da lei.

P.R.I.C.

São Paulo, 03 de abril de 2025.

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