



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA PARAÍBA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
GAB. DES. ROMERO MARCELO DA FONSECA OLIVEIRA

ACÓRDÃO

APELAÇÃO N. 0000949-74.2016.8.15.0000.

ORIGEM: Vara Única da Comarca de Alagoa Grande.

RELATOR: Des. Romero Marcelo da Fonseca Oliveira.

APELANTES: Tarcísio Souto Montenegro e Maria da Glória de Mendonça Montenegro.

ADVOGADO: Júlio César de Oliveira Muniz (OAB/PB n. 12.326).

APELADOS: Hermano Souto Montenegro e outros.

ADVOGADOS: José Inácio Pereira de Melo (OAB/PB n. 5.700) e outro.

EMENTA: AÇÃO DE DEMARCAÇÃO E DE DIVISÃO. IMÓVEL RURAL RECEBIDO EM DOAÇÃO. PRODUÇÃO DE PROVA PERICIAL. MEDIÇÃO TOPOGRÁFICA DO BEM. DEMARCAÇÃO DOS LIMITES TERRITORIAIS. INDIVIDUALIZAÇÃO EM GLEBAS. MEMORIAL DESCRITIVO E PLANTA TOPOGRÁFICA. PROLAÇÃO DE SENTENÇA ÚNICA. DECLARAÇÃO DE AVIVENTAMENTO FRONTEIRIÇO. HOMOLOGAÇÃO DOS MARCOS AFERIDOS PELO PERITO. CERTIFICAÇÃO JUDICIAL DA EXISTÊNCIA DO CONDOMÍNIO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DAS PARTES. TRÂNSITO EM JULGADO. ENCERRAMENTO DO PROCEDIMENTO DE DEMARCAÇÃO E DE DIVISÃO INTERNA. EXTINÇÃO DA COPROPRIEDADE. FRAÇÃO DA PRETENSÃO RESTANTE. DISSENSO DAS PARTES QUANTO À FORMA A SER ADOTADA. DIREITO DE DIVISÃO. NATUREZA POTESTATIVA. IMPOSIÇÃO DA MANUTENÇÃO DO CONDOMÍNIO. IMPOSSIBILIDADE. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL. ART. 1.322, DO CÓDIGO CIVIL. ÚNICA ALTERNATIVA LEGAL REMANESCENTE. POSSIBILIDADE. VALIDADE DA ORDEM JUDICIAL. VIGÊNCIA DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. LEILÃO JUDICIAL. ART. 881 E 730. ALIENAR O BEM POR INICIATIVA PARTICULAR. PROCEDIMENTO DE JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA. FACULDADE ASSEGURADA. **DESPROVIMENTO.**

1. O direito de exigir a extinção da copropriedade é de natureza potestativa, posto que a ninguém é imposto o encargo de manter-se em condomínio com terceiros, não estando sujeito à prescrição, nos termos do art. 1.320, do CC, de modo que a pretensão de desfazimento do vínculo condominial poderá ser exercida a qualquer tempo.

2. Formulado o pedido de extinção da copropriedade sobre imóvel e não havendo consenso entre os condôminos sobre a forma de desfazimento do condomínio, é válido o provimento jurisdicional que ordena a alienação do bem, posto que a medida remanesce como a única alternativa legalmente prevista para a perfectibilização da pretensão extintiva.

3. A partir da vigência do Código de Processo Civil de 2015, a alienação a ser realizada na ação de extinção da propriedade comum dar-se-á por leilão judicial, nos termos nos art. 881 e 730, do referido Diploma Legal, assegurando-se às partes, por se tratar de um procedimento de jurisdição voluntária, a faculdade de alienar o bem por iniciativa particular.

VISTO, relatado e discutido o presente procedimento referente à Apelação interposta nos autos da Ação de Demarcação e de Divisão de Terras Particulares

autuada sob o n. 0000949-74.2016.8.15.0000, em que figuram como Apelantes Tarcísio Souto Montenegro e Outra e como Apelados Hermano Souto Montenegro e Outros.

ACORDAM os eminentes Desembargadores integrantes da colenda Quarta Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, à unanimidade, acompanhando o voto do Relator, em **conhecer da Apelação e negar-lhe provimento.**

VOTO.

Tarcísio Souto Montenegro e Maria da Glória de Mendonça Montenegro interpuseram **Apelação** contra a Sentença, f. 326/328-v, prolatada pelo Juízo da Vara Única da Comarca de Alagoa Grande, nos autos da Ação de Demarcação e de Divisão de Terras Particulares ajuizada em seus desfavores por **Hermano Souto Montenegro e Outros**, em que foi julgado procedente o pedido de extinção do condomínio havido entre os litigantes sobre imóvel denominado “Engenho São Mateus”, medindo 110 (cento e dez) hectares, localizado na zona rural do Município de Alagoa Grande, ordenando que o bem seja alienado, após avaliação por oficial de justiça, em hasta pública, com a repartição equânime do valor auferido entre todos os condôminos, garantido aos Apelantes o direito de preferência na aquisição da Gleba n. 08, de acordo com o mapeamento constante às f. 79, ao fundamento de que, ante a ausência de interesse de qualquer das partes em promover a adjudicação do bem e o dissenso quanto à forma de desfazimento da propriedade comum, a alienação e a subsequente distribuição proporcional da pecúnia dela advinda é a medida que deve ser adotada pelo Juízo, nos termos do art. 1.322, do Código Civil.

Em suas razões, f. 335/340, requereram, para fins de admissibilidade recursal, a concessão da gratuidade da justiça, declarando sua insuficiência de recursos para pagar as custas as despesas processuais e os honorários advocatícios, nos termos dos art. 98 e 99. do Código de Processo Civil.

No mérito, alegaram que o provimento jurisdicional impugnado foi incongruente com o pedido formulado na Petição Inicial, posto que a pretensão deduzida pelos Apelados se adstringiu à divisão do bem objeto do condomínio, de modo a ser declarada a porção real correspondente à cota de cada condômino, não sendo pedida a alienação do imóvel e a repartição do valor percebido em razão de sua venda, pugnando pela declaração de nulidade da Sentença, entretanto, caso não seja esse o entendimento, requereu a designação de um árbitro para promover a partilha.

Contrarrazoando, f. 341/344, os Apelados afirmaram que a pretensão deduzida na Petição Inicial consistiu na extinção do condomínio sobre o imóvel denominado “Engenho São Mateus”, de modo que, ante o dissenso entre os litigantes quanto à partilha das glebas que integram o bem comum, a alienação judicial deste, com a repartição entre os condôminos do valor auferido, é a única forma legalmente admitida de obter-se o cumprimento do pedido de divisão formulado, razão pela qual a Sentença proferida não foi incongruente, pugnando pelo desprovimento do Apelo.

Esta Relatoria intimou os Apelantes para que provassem que não dispunham de recursos suficientes para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios, apresentando documentação hábil a demonstrar a alegada hipossuficiência financeira, sob pena de indeferimento do requerimento de concessão da gratuidade judiciária, nos termos do art. 99, §2º, do Código de Processo Civil.

Intimados, f. 350, os Apelantes colacionaram aos autos os Extratos de Pagamento de seus proventos, f. 351/354.

Desnecessária a intervenção da Procuradoria de Justiça, porquanto ausentes os requisitos legais impositivos, nos termos do art. 176 a 181, do Código de Processo Civil.

É o Relatório.

Considerando que os Apelantes auferem mensalmente, a título de proventos, um valor líquido pouco superior a R\$ 700,00 (setecentos) reais, f. 352/353, **concedo a gratuidade da justiça.**

Considerando que a Apelação foi interposta contra Sentença publicizada antes da vigência do Código de Processo Civil de 2015, f. 3228-v, o juízo de admissibilidade deve ser exercido com fundamento nas disposições normativas processuais vigentes até então, nos termos do Enunciado Administrativo nº. 02 do STJ¹, pelo que, presentes os requisitos exigidos pelo Código revogado, **dela conheço.**

Conforme se verifica na Petição Inicial, f. 02/05, houve, nos presentes autos, uma cumulação de demandas, de modo que o trâmite processual adequado a ser adotado decorre da conjugação dos ritos procedimentais da Ação de Demarcação, art. 950 a 966, do CPC/1973, e da Ação de Divisão, art. 967 a 981, do CPC/1973, nos exatos termos então vigentes.

Resulta demonstrado nos autos que o 1º. Apelante, em meação com sua esposa, a 2ª. Apelante, e os Apelados são proprietários, em condomínio, do imóvel denominado “Engenho São Mateus”, medindo 110 (cento e dez) hectares, localizado na zona rural do Município de Alagoa Grande, que lhes foi doado por Paulo Peregrino Montenegro e Francisca Souto Montenegro, cabendo a cada condômino a fração ideal de um nono do bem comum, conforme Escrituras Públicas de Doação lavradas em 16 de julho de 1954. f. 17/19, e 05 de maio de 1967, f. 24/25-v.

Tomada em conjunto a postulação formulada na Petição Inicial², conclui-se que a pretensão deduzida pelos Apelados consistiu: (I) na declaração do aviventamento fronteiro do imóvel, conforme os limites prefixados nas Escrituras

1 STJ, Enunciado administrativo nº. 02: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

2 CPC, Art. 322 (...). [...] § 2º. A interpretação do pedido considerará o conjunto da postulação e observará o princípio da boa-fé.

Públicas de Doação, f. 17/19 e 24/25-v, nos termos do art. 958, do CPC/1973³; (II) na homologação da demarcação, com a fixação dos marcos necessários aferidos em Perícia, de modo a delimitar o ponto de partida e os rumos a serem seguidos pelas linhas fronteiriças, conforme art. 966, do CPC/1973⁴; (III) na certificação judicial da existência do condomínio instituído sobre o bem, nos termos dispostos no art. 971, parágrafo único, do CPC/1973⁵; e, por fim, (IV) na extinção do condomínio, assegurando a cada consorte a propriedade autônoma de uma porção de terra proporcional ao quinhão titularizado, ou, em caso de impossibilidade, o equivalente em pecúnia, por meio da alienação integral do imóvel.

Instaurado o procedimento de demarcação do imóvel, procedeu-se, por ordem do Juízo, f. 67, sua medição topográfica, realizada por Perito Agrimensor, f. 68, por meio da qual os limites territoriais do bem foram demarcados e houve a individualização de nove glebas com extensões idênticas, em equivalência à quantidade de coproprietários, conforme discriminado no Memorial Descritivo de f. 75/78 e na Planta Topográfica de f. 79, nos termos do art. 959, do CPC/1973, então vigente⁶.

A partir das informações constantes no Memorial Descritivo e na Planta Topográfica, foram objetos da Decisão de f. 211/215: (I) a declaração o aviventamento dos limites do imóvel; (II) a fixação dos marcos demarcatórios do bem, por meio da homologação das linhas fronteiriças explicitadas no Memorial Descritivo de f. 75/78 e na Planta Topográfica de f. 79, ordenando-se a lavratura do respectivo auto; e a (III) certificação judicial da existência do condomínio, ante o fato de que foi homologada individualização de nove glebas de áreas idênticas, em equivalência ao quinhão pertencente a cada condômino, conforme disposto na Planta Topográfica de f. 79.

Intimadas, as partes não impugnam a Decisão, f. 217, havendo, portanto, seu trânsito em julgado em 08 de setembro de 2009, f. 217-v, de modo que se conclui que houve o encerramento de todo o procedimento de demarcação e de divisão interna do bem, restando, tão somente, a perfectibilização do desfazimento do condomínio, nos termos pretendidos na Petição Inicial.

Não houve acordo, contudo, quanto à forma de extinção da propriedade comum, conforme se verifica no Despacho de f. 296, nas Petições de f. 298/300 e 305/306, nos Termos de Audiências de f. 317/317-v e 319/321, e nenhum dos condôminos manifestou o interesse de adjudicar o bem.

3 CPC/1973, Art. 958. A sentença, que julgar procedente a ação, determinará o traçado da linha demarcanda.

4 CPC/1973, Art. 966. Assinado o auto pelo juiz, arbitradores e agrimensor, será proferida a sentença homologatória da demarcação.

5 CPC/1973, Art. 971. (...).
Parágrafo único. Não havendo impugnação, o juiz determinará a divisão geodésica do imóvel; se houver, proferirá, no prazo de 10 (dez) dias, decisão sobre os pedidos e os títulos que devam ser atendidos na formação dos quinhões.

6 CPC/1973, Art. 959. Tanto que passe em julgado a sentença, o agrimensor efetuará a demarcação, colocando os marcos necessários. Todas as operações serão consignadas em planta e memorial descritivo com as referências convenientes para a identificação, em qualquer tempo, dos pontos assinalados.

Registre-se que o imóvel cujo condomínio se pretende extinguir consiste em bem indivisível⁷, a partir de entendimento *a contrario sensu* do conceito previsto no art. 87, do Código Civil⁸, ante o fato de não ser possível fracioná-lo sem promover alteração em sua substância, diminuição considerável de valor, ou prejuízo do uso a que se destina.

O direito de exigir a extinção da copropriedade é de natureza potestativa⁹, posto que a ninguém é imposto o encargo de manter-se em condomínio com terceiros, não estando sujeito à prescrição, nos termos do art. 1.320, do CC¹⁰, de modo que a pretensão de desfazimento do vínculo condominial poderá ser exercida a qualquer tempo.

O Código Civil, em seu art. 1.322¹¹, prevê que, deduzida a pretensão de

7 Indivisibilidade. Extinção da coisa comum. Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros – diz o CC/1916 632 [CC 1322] –, será vendida e repartido o preço. **Se a divisão da coisa importa transformação da coisa comum, v.g., uma casa de moradia em dois conjuntos de cômodos com destinação diversa e desigual – isso evidencia a indivisibilidade do imóvel.** Se os condôminos não estão concordes em realizar obras de adaptação, que permitam a cada qual o uso, que lhes aprouver, dos cômodos, desigualmente repartidos, e um deles opta pela alienação judicial do todo, o outro não pode validamente se opor (1.º TACivSP [Cahali. Posse, pp. 120/121 – JTACivSP 63/81]).

8 CC, Art. 87. Bens divisíveis são os que se podem fracionar sem alteração na sua substância, diminuição considerável de valor, ou prejuízo do uso a que se destinam.

9 AÇÃO DE ALIENAÇÃO DE COISA COMUM. Sentença de procedência. Redistribuído por força da Resolução 737/2016. Apela os réus sustentando nulidade da sentença, porque proferida quando a coautora Rosa já havia falecido, conforme informado nos autos; foram realizadas benfeitorias pelos apelantes que devem ser ressarcidas; e discordam do valor atribuído ao imóvel. Descabimento. Óbito da coautora antes da sentença. Ausência de prejuízo à pretensão esposada na inicial por ela e outros. Obtenção de decisão favorável. Réus não podem pedir a nulidade em benefício próprio. Somente aos autores seria pertinente se insurgir, caso fossem prejudicados. **Extinção de Condomínio. Possibilidade. Ninguém é obrigado a viver em condomínio. Direito potestativo do condômino de pedir a extinção da copropriedade indesejada.** Inteligência do art. 1.322 do Código Civil. Oportunamente, os herdeiros dos autores falecidos poderão participar da hasta pública, pelo exercício do direito de preferência ou por meio do recebimento de seus quinhões. Benfeitorias. Ausência de especificação. Impossibilidade de ressarcimento. Valor do imóvel obtido por perícia. Quantia admitida pelo Juízo em decisão preclusa. Contrariedade genérica é insuscetível de arrostar a prova pericial. Recurso improvido. (Apelação nº 0003280-72.2011.8.26.0396, 20ª Câmara Extraordinária de Direito Privado do TJSP, Rel. James Siano. j. 05.09.2017).

DIREITO CIVIL. COISAS. PROPRIEDADE. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. **Coisa comum. Pretensão dos coautores no sentido da extinção do condomínio indesejado, por alienação judicial. Direito potestativo do condômino que não mais deseja a situação de copropriedade.** Sentença de procedência do pedido. Recurso de Apelação dos corréus. Insurgência que se revela infundada. Corréus que não tem o direito de usufruir integral e exclusivamente do bem imóvel comum, por tempo indeterminado, em detrimento do direito de propriedade dos coautores. É lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum quando não há entendimento entre as partes tidas enquanto coproprietárias. Imóvel comum indiviso que pode e deve ser levado à hasta pública, pelo valor apurado em avaliação, resguardado o direito de preferência e o direito real de usufruto vigente no caso concreto, repartindo-se o saldo oportunamente, de maneira proporcional entre as partes (artigo 1.322, CC). Recurso de Apelação dos corréus não provido. (Apelação nº 0004685-93.2013.8.26.0196, 9ª Câmara de Direito Privado do TJSP, Rel. Alexandre Bucci. j. 17.05.2016).

10 CC, Art. 1.320. A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão.

11 CC, Art. 1.322. Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só,

extinção de condomínio sobre bem indivisível e não havendo interesse de qualquer dos consortes em adjudicá-lo, indenizando os demais, deverá proceder-se sua alienação, repartindo o valor auferido entre todos que o integram, de forma proporcional ao quinhão titularizado, garantido o direito de preferência, em condições iguais de oferta, do condômino em detrimento do estranho, e, entre os condôminos, daquele que dispôr de benfeitorias mais valiosas.

Em consonância com o entendimento adotado por outros Tribunais do País¹², a partir da vigência do Código de Processo Civil de 2015, a alienação a ser realizada na ação de extinção da propriedade comum dar-se-á por leilão judicial¹³, nos termos nos art. 881 e 730, do referido Diploma Legal, assegurando-se às partes, por se tratar de um procedimento de jurisdição voluntária¹⁴, a faculdade de alienar o bem

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.

- 12 **APELAÇÃO. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. IMPOSSIBILIDADE DE ACORDO ENTRE AS PARTES QUANTO À ALIENAÇÃO A UM DELES DO QUINHÃO DO OUTRO.** DISCUSSÃO ACERCA DE DIREITO DE PREFERÊNCIA. INCOMPROVADA A EXISTÊNCIA DE BENFEITORIAS ALEGADAMENTE PROMOVIDAS NO IMÓVEL PELA RÉ A JUSTIFICAR O EXERCÍCIO DO CITADO DIREITO. INCIDÊNCIA, NO CASO, DO DISPOSTO NO ART. 1.322, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL, POIS NENHUM DOS CONDÔMINOS TEM BENFEITORIAS NA COISA COMUM E PARTICIPAM AMBOS OS CONSORTES COM QUINHÕES IGUAIS. **ALIENAÇÃO DO BEM QUE DEVE SER REALIZADA EM HASTA PÚBLICA, E, ANTES DE ADJUDICADA A COISA AO TERCEIRO QUE OFERECER MAIOR LANÇO, PROCEDER-SE-Á À LICITAÇÃO ENTRE OS CONDÔMINOS, A FIM DE QUE A COISA SEJA ADJUDICADA A QUEM AFINAL OFERECER MAIOR VALOR, PREFERINDO, EM CONDIÇÕES IGUAIS, O CONDÔMINO AO ESTRANHO.** SE ALIENADO O BEM A TERCEIRO, DEVE SER PROMOVIDA A DISTRIBUIÇÃO DO VALOR AUFERIDO, NA PROPORÇÃO DE 50% PARA CADA PARTE. ÔNUS SUCUMBENCIAIS QUE DEVEM SER DIVIDIDOS ENTRE AS PARTES, PORQUANTO AUSENTE RESISTÊNCIA DA RÉ À EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS ARBITRADOS EM 10% SOBRE O VALOR DA CAUSA QUE DEVEM SER PAGOS PELA RÉ AO PATRONO DA PARTE ADVERSA E PELO AUTOR AO CAUSÍDICO DA RÉ, UMA VEZ QUE AMBOS SAGRARAM-SE VENCIDOS E VENCEDORES. RECURSOS CONHECIDOS E PROVIDOS EM PARTE. (Apelação nº 0418896-72.2010.8.19.0001, 16ª Câmara Cível do TJRJ, Rel. Mauro Dickstein. j. 11.04.2017, Publ. 20.04.2017).
- 13 **AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. PROCEDÊNCIA. NÃO HAVENDO ACORDO ENTRE OS COPROPRIETÁRIOS, A EFETIVAÇÃO DA EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO SE OPERA POR MEIO DE ALIENAÇÃO EM HASTA PÚBLICA. INTELIGÊNCIA DOS ARTIGOS 730 E 881, CAPUT, DO CPC/2015.** DIREITO DE PREFERÊNCIA ASSEGURADO AO CONDÔMINO POR OCASIÃO DA PRAÇA OU LEILÃO. APLICAÇÃO DO ARTIGO 1.322 DO CÓDIGO CIVIL. PROCEDIMENTO DE JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA, QUE NÃO IMPEDE QUE AS PARTES SE COMPONHAM AMIGAVELMENTE E VENHAM A ALIENAR O IMÓVEL ANTES DA REALIZAÇÃO DO LEILÃO JUDICIAL. VERBA HONORÁRIA RECURSAL MAJORADA, A TEOR DO QUE DISPÕE O ARTIGO 85, § 11, DO CPC/2015. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. (Apelação nº 1000329-47.2014.8.26.0020, 6ª Câmara de Direito Privado do TJSP, Rel. Paulo Alcides. j. 06.02.2018).
- 14 **EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. BEM IMÓVEL INDIVISÍVEL. DISSENSO ENTRE OS CONDÔMINOS QUANTO À ADJUDICAÇÃO. ALIENAÇÃO JUDICIAL. NECESSÁRIA. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. INEXISTÊNCIA. PROCEDIMENTO DE JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA.** CUSTAS PRO RATA. Havendo dissenso entre os condôminos quanto a quem será cabível a adjudicação, a extinção do condomínio com a venda do imóvel em hasta pública é medida que se impõe, observando-se o direito de preferência previsto no art. 1.322 do Código Civil. Uma vez que a extinção de condomínio adota o procedimento de jurisdição voluntária, inexistindo pretensão resistida, não há que se falar na condenação dos Réus ao pagamento de honorários advocatícios, devendo ser divididas entre os litigantes, em partes iguais, as custas processuais. (Apelação Cível nº 1978222-89.2004.8.13.0024 (1), 16ª Câmara Cível do TJMG, Rel. Aparecida

por iniciativa particular¹⁵.

Na lide em julgamento, considerando que os Apelados formularam na Petição Inicial o pedido de extinção da copropriedade sobre o imóvel denominado “Engenho São Mateus”, e que o desfazimento do condomínio não foi objeto de consenso entre as Partes, além de nenhuma delas haver manifestado interesse em adjudicá-lo integralmente, correta a conclusão adotada na Sentença, posto que a alienação do bem remanesceu como a única alternativa legalmente prevista para a perfectibilização da pretensão extintiva, razão pela qual, a despeito do que restou alegado pelos Apelantes, não houve a prolação de decisão incongruente pelo Juízo de 1º. Grau.

Assente-se que restou assegurado na Sentença o direito de preferência dos Apelantes na aquisição da Gleba n. 08, conforme divisão constante na Planta Topográfica de f. 79, posto que é fato incontroverso nos autos a existência benfeitorias a eles pertencentes nessa fração do bem, avaliadas em R\$ 78.770,00 (setenta e oito mil, setecentos e setenta reais), nos termos do Laudo de f. 277/288.

Quanto ao pedido subsidiário de designação de um árbitro para a promoção da extinção da copropriedade, é imperioso assentar que a arbitragem consiste em um negócio jurídico mediante o qual as partes optam pela solução arbitral de controvérsias que envolvam direitos patrimoniais disponíveis, fato que importa na abdicação da jurisdição estatal, posto que, tal como esta, o juízo arbitral é um meio heterocompositivo, ou seja, em que a solução da questão controvertida é delegada a um terceiro que não integra a lide.

Além de não haver nos autos prova da concordância dos Apelados para que o desfazimento do condomínio seja realizado por um juízo arbitral, não compete a este Relator ou à Quarta Câmara Especializada Cível a designação de um pretense árbitro para a solução da lide em julgamento, notadamente porque não é admissível a atuação simultânea da jurisdição estatal e da arbitragem na resolução da mesma questão controvertida, motivo pelo que a pretensão deduzida pelos Apelantes não é passível de acolhimento.

Posto isso, concedida a gratuidade da justiça aos Apelantes e conhecida a Apelação, **nego-lhe provimento.**

É o voto.

Presidiu o julgamento realizado na Sessão Ordinária desta Quarta Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, no dia 17 de abril de 2018, conforme Certidão de julgamento, com voto, o Excelentíssimo Desembargador Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho, participando do julgamento, além deste Relator, o Excelentíssimo Desembargador João Alves da Silva. Presente à sessão o Exmo. Procurador de Justiça Dr. José Raimundo de Lima.

Gabinete no TJ/PB em João Pessoa,

Grossi. j. 02.03.2017, Publ. 13.03.2017).

15 “Por outro lado, tendo em vista ser procedimento de jurisdição voluntária, **nada impede que as partes se componham amigavelmente e venham a alienar o imóvel antes da realização da hasta pública**” (Apelação nº 1000329-47.2014.8.26.0020, 6ª Câmara de Direito Privado do TJSP, Rel. Paulo Alcides. j. 06.02.2018).

Des. Romero Marcelo da Fonseca Oliveira
Relator