

Fls.

Processo: 0000396-69.2021.8.19.0055

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento Comum - Inventários e Partilhas Decorrentes das Relações de Direito de Família

Autor: ADRIANO ALEXANDRE GOMES DA SILVA
Réu: CRISTIANE DE ASSIS AZEVEDO

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Renata Oliveira Soares

Em 16/10/2025

Decisão

Trata-se de Ação de Partilha de Bens decorrente da dissolução da união estável entre as partes, já reconhecida através dos autos 6654-03/2018, conforme cópia de fls. 182/183.

Conforme decisão de fls. 257/258, as partes requereram prazo na tentativa de conciliar a venda do imóvel. Ficou acertado que ambos apresentariam avaliações na tentativa de acordo.

Após algumas tentativas de conciliar datas entre as partes, o autor apresentou as avaliações às fls. 319/367.

A ré manifestou-se à fl. 389/390. Apresentou concordância exclusivamente com os valores da 1ª avaliação e da 2ª avaliação apresentados na petição de fls. 319, ou seja, R\$ 290.000,00 e R\$ 298.705,00. A ré afirmou que entraria em contato com o advogado do Autor, por WhatsApp, no prazo máximo de 60 dias, com vistas a alinhar a venda particular do bem, a qual a mesma concorda que seja realizada, desde que tendo por base os valores das avaliações mencionados ou o valor da nova avaliação por ela eventualmente apresentada.

O autor manifestou-se à fl. 400. Informou que a ré não apresentou nova avaliação, além de concordar com os valores da 1ª avaliação e da 2ª avaliação apresentados na petição do fl. 319 do autor. Requereu que o imóvel seja levado a leilão no valor de R\$ 290.000,00, o mais breve possível, pois a Ré vem usando o mesmo sem pagar o IPTU e nem fazendo a devida manutenção e nem vem pagando qualquer valor ao autor a título de aluguel.

A ré manifestou-se à fl. 406. Pleiteou a venda particular do imóvel, alegando que atende ao melhor interesse e, ainda, possivelmente será concretizada de forma mais ágil.

É o breve relatório. Decido.

Chamo o feito à ordem.

O ponto controvertido cinge-se à forma de alienação do único imóvel comum, sendo que o autor pugna pela venda em leilão judicial e a ré pela venda particular.

Trata-se de feito distribuído no ano de 2021. Desde a audiência realizada à fl. 257/262, em 22/11/2023, ou seja, há praticamente dois anos, busca-se a avaliação do imóvel e forma de

resolução da questão. Desde então, a ré continua residindo no imóvel de forma exclusiva, sendo que já houve tempo suficiente para realizar a venda de forma particular, uma vez que a avaliação do autor data de 29/11/2024 (fls. 319).

O imóvel em questão é bem comum e indivisível, tendo em vista a impossibilidade de divisão cômoda (Art. 87 do Código Civil - CC) e o desejo de extinção do condomínio (Art. 1.320 do CC).

Conforme o Art. 1.322 do Código Civil, quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, vender-se-á a coisa e repartir-se-á o preço, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos, o que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, ou, não as havendo, o proprietário do maior quinhão.

Não havendo acordo entre as partes quanto à forma de alienação e, principalmente, em face da patente e injustificada postergação da ré, que há mais de dois anos (desde a audiência) se mantém inerte na apresentação de avaliações para tentativa de venda particular, resta inviabilizado o exercício do direito potestativo de dissolução da comunhão (Art. 1.320, CC).

Nesse sentido, o processo judicial não pode se eternizar em razão da inércia de uma das partes. O Art. 2.019 do Código Civil estabelece que: "Os bens insuscetíveis de divisão cômoda, que não couberem na meação do cônjuge sobrevivente ou no quinhão de um só herdeiro, serão vendidos judicialmente, partilhando-se o valor apurado, a não ser que haja acordo para serem adjudicados a todos".

A venda judicial, notadamente o leilão judicial, é o meio coercitivo legalmente previsto no Código de Processo Civil (CPC, em especial nos artigos 879 e seguintes) para a alienação forçada de bens indivisíveis em condomínio quando não há consenso entre as partes, garantindo a rápida solução do litígio e o efetivo cumprimento da sentença que dissolveu a união estável.

Acolho, portanto, o pedido do autor de fls. 400.

Por conseguinte, não há qualquer impedimento ao acolhimento da alienação requerida, ressalvada eventual irregularidade na documentação do imóvel. Assim, o bem imóvel em questão deve ser vendido e partilhado na proporção de 50% para cada uma das partes.

Diante do exposto, e com fundamento nos Artigos 1.322 e 2.019 do Código Civil, bem como nos Artigos 879 e seguintes do Código de Processo Civil, considerando que inexistente consenso entre as partes quanto as propostas apresentadas, bem como as peculiaridades do caso, há que se proceder à alienação dos bens em hasta pública.

Digam as partes se o bem possui RGI ou se trata apenas de posse.

Assim, nomeio como leiloeiro, ALINE MARQUES, Leiloeira Pública Oficial (Jucerja nº 219) - . Intime-se a nomeada para que informe as datas, bem como com vistas a documentação do bem, se e possível a realização do leilão;

Após, intemem-se as partes, o autor por seu advogado e a ré, pessoalmente, por OJA, sobre a realização dos leilões, nos termos do Art. 889, inciso I, do CPC.

São Pedro da Aldeia, 10/11/2025.

Renata Oliveira Soares - Juiz Titular

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

RENATAOLIVEIRA



Renata Oliveira Soares

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4EIZ.XBUE.54XS.1BC4**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos





AO DOUTO JUÍZO DE DIREITO DA VARA DE FAMÍLIA, DA INFÂNCIA E JUVENTUDE, E DO IDOSO DA COMARCA DE SÃO PEDRO DA ALDEIA/ RJ

PROCESSO: 0000396-69.2021.8.19.0055

ADRIANO ALEXANDRE GOMES DA SILVA, já qualificada nos autos da **AÇÃO DE PARTILHA DE BENS** movida contra **CRISTIANE DE ASSIS AZEVEDO**, por intermédio de seu advogado adiante assinado, vem **se MANIFESTA** conforme Index: 317 e **Requerer** o que segue:

Informa que fez 3 (três) avaliações do imóvel.

Conforme documentos, em anexo:

- 1ª Avaliação do imóvel foi no valor de R\$ 290.000,00.
- 2ª Avaliação do imóvel foi no valor de R\$ 298.705,00.
- 3ª Avaliação do imóvel foi no valor de R\$ 150.000,00.

Assim, requer o prosseguimento do feito para que o imóvel seja colocado a venda ou em hasta pública ou para possível composição entre as partes com o valor inicial de R\$ 250.000,00

Em tempo, informo que as 3 avaliações já foram disponibilizadas a Ré/ Cristiane via whatsapp.

A ré vem residindo no imóvel não pagando qualquer valor ao autor, não paga o IPTU e não faz as manutenções do imóvel.

Informa o autor que é beneficiário da gratuidade de justiça, index: 27, item 1.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Pedro, 29 de novembro de 2024.

Robson Rabello
OAB/RJ 121.997



AO DOUTO JUÍZO DE DIREITO DA VARA DE FAMÍLIA, DA INFÂNCIA E JUVENTUDE, E DO IDOSO DA COMARCA DE SÃO PEDRO DA ALDEIA/ RJ

PROCESSO: 0000396-69.2021.8.19.0055

ADRIANO ALEXANDRE GOMES DA SILVA, já qualificada nos autos da **AÇÃO DE PARTILHA DE BENS** movida contra **CRISTIANE DE ASSIS AZEVEDO**, por intermédio de seu advogado adiante assinado, vem **se MANIFESTA** conforme Index: e **Requerer** o que segue:

A ré em 05 de junho informou que:

“A Ré ainda salienta que entrará em contato por whatsapp com o advogado do Autor, **no prazo máximo de até 60 dias**, com vistas a alinhar **a venda particular do bem**, em relação à qual a mesma concorda, que seja realizada, desde que tendo por base os valores das avaliações mencionados no parágrafo superior, ou o valor da nova avaliação por ela eventualmente apresentada que seja realizada.”

A ré não apresentou nova avaliação.

A Ré em index: 389 concordou com os valores da 1ª avaliação e da 2ª avaliação apresentados na petição do i. 319 do autor, respectivamente os valores de R\$ 290.000,00 e R\$ 298.705,00.

Que seja levado o imóvel a leilão no valor de R\$ 290.000,00, o mais breve possível, pois a Ré vem usando o mesmo sem pagar o IPTU e nem fazendo a devida manutenção e nem vem pagando qualquer valor ao autor a título de aluguel.

Em tempo informa que o autor está licenciado devido a realização de cirurgia no ombro e aguardando outra cirurgia na coluna.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Pedro, 01 de agosto de 2025.

Robson Rabello
OAB/RJ 121.997



DP DE FAMÍLIA, DA INFÂNCIA, DA JUVENTUDE E DO IDOSO DE SÃO PEDRO DA ALDEIA

Processo nº: 0000396-69.2021.8.19.0055

VARA DE FAMILIA, DA INFANCIA, DA JUVENTUDE E DO IDOSO - COMARCA DE SAO
PEDRO DA ALDEIA

Parte(s): CRISTIANE DE ASSIS AZEVEDO

Ao juízo,

Tendo em vista o decurso do prazo requerido às fls. 389 e a ausência de objeção da parte autora quanto aos valores apontados pela ré, requer sejam eles considerados, quais sejam: os valores da 1a avaliação e da 2a avaliação apresentados na petição do i. 319, ou seja, R\$ 290.000,00 e R\$ 298.705,00.

Todavia, ao contrário do requerido pelo autor, pleiteia pela venda particular do imóvel, como sugerido às fls. 390, uma vez que atende ao melhor interesse e, ainda, possivelmente será concretizada de forma mais ágil.

P.D.

Rio de Janeiro, 27 de Agosto de 2025

JULIANA FIANI PERTENCE

Defensor(a) Público(a)

Matrícula: 30894984

TJRJ SPA VFIJ 202503771287 27/08/25 11:49:32142654 PROGER-VIRTUAL



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA
DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS**
que fazem **EWERTON LUIZ FUSCO** e
CRISTIANE DE ASSIS AZEVEDO, na forma
abaixo:

Saibam quantos virem, aos VINTE TRÊS dias do mês de janeiro do ano de dois mil e sete na cidade do Rio de Janeiro, as partes ajustaram de um lado PROMITENTES CEDENTES: **EWERTON LUIZ FUSCO** e **CRISTIANE DE ASSIS AZEVEDO**, brasileiros, residentes na Rua Magnólias, n.º 12, Fluminense, São Pedro de Aldeia - RJ., CEP.: 28.940-000, o primeiro comerciante, portador da cédula de identidade n.º 09304336-2, expedida em 15/12/1995 pelo IFP, inscrito no CPF sob o n.º 857.299.908-63, e a segunda, portadora da cédula de identidade n.º 09.014.979-0, expedida em 27/09/2006 pela SSP/RJ, inscrita no CPF sob o n.º 042.510.557-13, e do outro lado, como PROMITENTE CESSIONÁRIO: **VAGNER DE MIRANDA GONZAGA**, brasileiro, solteiro, comerciante, portador da cédula de identidade n.º 10.955.036-8 - IFP., inscrito no CPF sob o n.º 051.609.327-47, residente e domiciliado nesta cidade. Pelos PROMITENTES CEDENTES foi dito que são possuidores dos direitos aquisitivos da fração de 24/79 das áreas conjuntas que compõem dos lotes 01 e 02 da quadra "C" do PAL 35.971, das Ruas Projetadas "D" e "C", respectivamente, descritos e caracterizados nas matrículas 199.573 e 199.577 do 9º RGI desta cidade. O imóvel situa-se na Rua Urucuia, n.º 791, loja 04, Vila Valqueire, Rio de Janeiro - RJ.

Informam ainda nesta oportunidade que o referido imóvel foi objeto de acordo judicial nos autos do processo n.º 2004.055.001559-8, que tramitou perante a M.M. vara de Família, Infância e Juventude da Comarca de São Pedro de Aldeia, onde restou homologado o fracionamento dos direitos aquisitivos do imóvel entre os PROMITENTES CEDENTES já qualificados no preâmbulo. Que ditos ainda encontrarem-se livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus judiciais ou extra-judiciais, hipotecas, foro ou pensão, bem assim quite com as contribuições devidas até a presente data. Assim, sendo, por este instrumento e na melhor forma do direito, prometem e se obrigam a ceder ao PROMITENTE

CESSIONÁRIO todos os direitos que até hoje detinham aquisição, tão somente a fração de 14,135742/100.

Ajusta-se, de comum acordo, o preço de R\$ 53.000,00 (cinquenta e três mil reais) referente à aquisição em caráter definitivo, irrevogável e irretratável do imóvel objeto da presente, que será quitado da seguinte forma:

Será quitado neste ato o importe de 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), pago em dinheiro moeda corrente, e o valor de R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais) será quitado em 14 parcelas de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), através de Notas Promissórias, emitidas em favor dos PROMITENTES CEDENTES, numeradas de 001 a 014 vencendo a primeira dia 15.02.2007 e as subseqüentes vencerão todo o dia 23 do mês correspondente, com previsão para quitação da última parcela em 23.03.2008.

No que concerne ao rateio dos valores percebidos pelos PROMITENTES CEDENTES, ajustaram ser de responsabilidade exclusiva dos mesmos, não restando quaisquer ônus e obrigação por parte do PROMITENTE CESSIONÁRIO neste tocante, e que darão quitação integral, ampla, rasa, irrestrita e definitiva, independente de futuras divergências que porventura sobrevierem.

A entrega das chaves será efetuada em 01.06.2007, ocasião em que será imitado na posse do imóvel o PROMITENTE CESSIONÁRIO. Os PROMITENTES CEDENTES se obrigam por si, seus herdeiros e sucessores a fazer a presente sempre firme, boa e valiosa, deixando o PROMITENTE CESSIONÁRIO livre de contestações futuras e quando resgatada a totalidade de preço deste compromisso, assinar em favor do PROMITENTE CESSIONÁRIO ou de quem indicar, a escritura definitiva.

Acordam ainda, em caso de desistência unilateral e injustificável, por parte do PROMITENTE CESSIONÁRIO, a reversão do valor, dado a título de sinal, em benefício dos PROMITENTES CEDENTES, sob a modalidade de Cláusula Penal, restando renunciadas possíveis perdas e danos. Havendo desistência, compromete-se a reintegrar na posse os PROMITENTES CESSIONÁRIOS, resguardados os direitos previstos na legislação pátria. Na resolução do contrato por iniciativa dos PROMITENTES CEDENTES, sem justo motivo, comprometem-se a devolver integralmente a importância quitada a título de sinal, bem como as demais parcelas já quitadas e a devolução ao PROMITENTE CESSIONÁRIO das Notas Promissórias vincendas.

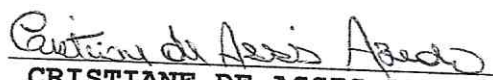
Ajustam ainda que na ocorrência de mora por parte do PROMITENTE CESSIONÁRIO de no mínimo 03(três parcelas) consecutivas, obriga-se a quitá-las com a incidência de multa correspondente a 10% (dez) por cento do valor da parcela FICA

FIRMADO QUE O PROMITENTE CESSIONARIO NÃO HAVERA NENHUMA
DESISTENCIA NA COMPRA DO IMOVEL ACIMA CITADO.
Declararam ainda os PROMITENTES CEDENTES que não são e jamais
foram contribuintes obrigatórios da Previdência Social na
qualidade de empregadores. Elegem o foro da Comarca da
Capital, onde está localizado o imóvel, para dirimir
possíveis conflitos oriundo do presente. E assim justos e
contratados lavra-se, perante as testemunhas, o presente
instrumento, em duas vias de igual forma e teor, que pelas
partes foi achado conforme, e por todos vai assinado.

DE ACORDO JUDICIAL NOS ALTOS DO PROCESSO DO
Nº2004.055.001559/8 DECLARO QUE EU CRISTIANE DE ASSIS AZEVEDO
FOI PAGO O VALOR DO IMOVEL VENDIDO PARA EVERTON LUIS FUSCO A
QUANTIA DE DOIS MIL REAIS EM DINHEIRO MAIS UM CHEQUE PARA
CENTO E VINTE DIAS NO VALOR DE DOIS MIL REAIS.

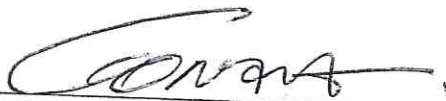

EWERTON LUIZ FUSCO

CPF n.º 857.299.908-63


CRISTIANE DE ASSIS AZEVEDO

CPF n.º 042.510.557-13

PROMITENTES CEDENTES


VAGNER DE MIRANDA GONZAGA

CPF n.º 051.609.327-47

PROMITENTE CESSIONÁRIO


TESTEMUNHA

TESTEMUNHA

à C.R.C.P.N. e Tabelionato. Av. Ernani Cardoso, 21 - Loja D
Escadaria - RJ. Tabelião: Dante Alighieri C. Seixas. Reconheço
a semelhança as firmas de: VAGNER DE MIRANDA GONZAGA, EVERTON
LUIZ FUSCO e CRISTIANE DE ASSIS AZEVEDO
Id: 04AF355556F9
Jo de Janeiro, 23 de Janeiro de 2007. Conf. por:
a testemunha da verdade.

Pedro Ribeiro Lomba - Escrevente



Instrumento Particular de Compra e Venda

Por este INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA, as partes abaixo mencionadas têm entre si, ajustadas e contratadas, em caráter irrevogável e irretratável o presente instrumento particular compra e venda, conforme segue:

DAS PARTES:

PROMITENTE VENDEDOR

O Sr.º Leonardo Damasco Thomaz, brasileiro, solteiro, agente de viagem, portador da carteira de identidade n.º 11323114-6 expedida pelo IFP em 27/09/94, inscrito no CPF n.º 078.377-287-42, residente e domiciliado a Rua Manoel Areal, n.º 10, Aptº 101, Fonseca Niterói-RJ; denominado simplesmente Vendedor.

PROMITENTES COMPRADORES

A Sr.ª Cristiane de Assis Azevedo, brasileira, solteira portadora da carteira de identidade de n.º 979-0 expedida pelo Detran e inscrita no CPF sob o n.º 042.510.557-13 e o Sr.º Adriano Alexandre Gomes da Silva, brasileiro, solteiro, portador da carteira de identidade n.º 517495-3 expedida pela Marinha do Brasil em 25/06/2004, inscrito no CPF n.º 026.214.657-65 residentes e domiciliados à Rua Magnólias, n.º 12, Bairro Fluminense, São Pedro da Aldeia - RJ. Denominados simplesmente Compradores.

OBJETO DO CONTRATO:

Uma casa residencial situado no lote 13 da quadra 10 do loteamento denominado Recanto do Sol em São Matheus, zona urbana do 1º Distrito do município de São Pedro da Aldeia - RJ, com as seguintes medidas e confrontações: 12,00m de frente para Rua Santos Junior, fundos também com 12,00m confrontando com o lote 14, lado direito com 30,00m que faz com o lote 11 e lado esquerdo com 30,00m confrontando com o lote 15. Inscrição municipal 61070.

DETALHE DO NEGÓCIO:

Preço total da venda: R\$ 54.000,00 (cinquenta e quatro mil reais). Pagos da seguinte forma: um automóvel Fiat Uno, ano 1988, kit gás, placa LJT 8147 chassi n.º BD14600053353918 de cor Prata no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) .R\$ 23.000,00 (vinte três mil reais) a serem pagos em dinheiro no 25 de janeiro de 2007. O restante pagos em 14 parcelas sendo 13 parcelas no valor de R\$ R\$ 2.000,00 (dois mil reais) e 1 parcela no valor de R\$ 1.000,00 (hum mil reais). Com a primeira a vencer no dia 25 de fevereiro do ano de 2007.

Que estando o Outorgante pago e satisfeito do preço total da venda ora efetuada, pela presente, cede e transfere aos outorgados toda posse, domínio, direito e ação, que exercia sobre dito imóvel, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores a fazer a presente

venda sempre boa, firme e valiosa a todo tempo, e a responder pela "evicção de direito" na forma legal, passando conseqüentemente correr por conta única e exclusiva dos outorgados de hoje em diante, pagamento de todos os impostos e taxas de serviços que incidam ou venham incidir sobre o mesmo.

Cláusula primeira - Por força do pacto de reserva de domínio, aqui expressamente instituído a aceito pelas partes, fica reservado aos compradores a propriedade do imóvel descrito neste ato.

Cláusula Segunda - Está venda é feita em caráter irrevogável e irretratável, não podendo ser desfeito por nenhuma das partes a não ser que seja aplicada a norma prevista em lei do código civil brasileiro.

Clausula terceira - Havendo desistência por parte do vendedor, será devolvido em dobro aos compradores os valores já pagos e na desistência por parte dos compradores eles perderam os valores já pagos ao vendedor.

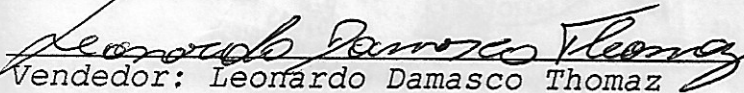
O vendedor se compromete sobre Pena da Lei em assinarem para os compradores ou para quem a mesma indicarem os documentos ora necessário para tornarem esta transação boa firme e valiosa.

DO FORO:

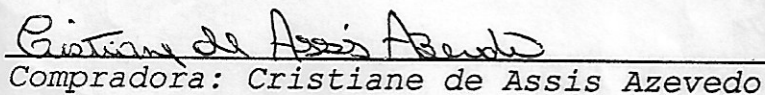
Fica eleito o Foro da Comarca de São Pedro da Aldeia / RJ. para dirimir dúvidas, controvérsias ou para processar ações próprias derivadas deste negócio, com renúncia expressa das partes contratantes a qualquer outro foro, por mais especial ou privilegiado que seja, ou venha a ser independentemente do domicílio ou residência atuais ou futura dos contratantes.

E por. estarem justos, contratados e acordados, firmam o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma, assinando a última página e rubricando as demais, na presença de duas testemunhas, adiante, que também assinam e rubricam o mesmo, a fim de que surta os seus legais e jurídicos efeitos a que se destinam.

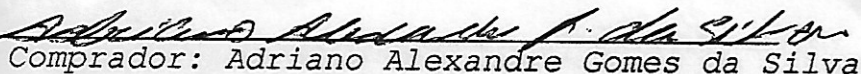
São Pedro da Aldeia - RJ, 24 de janeiro 2007.


Vendedor: Leonardo Damasco Thomaz

CARTÓRIO 19º OFÍCIO


Compradora: Cristiane de Assis Azevedo

1º OFÍCIO


Comprador: Adriano Alexandre Gomes da Silva

1º OFÍCIO

Testemunhas: _____

LIBOTTE JOSÉ AUGUSTO LIBOTTE DOS SANTOS - Titular
CARTÓRIO JANDIRA LOPES ESPOSTO - Substituta
19º OFÍCIO ANA LÚCIA ALEXANDRE DA SILVA - Esc. Substituta

RUA DA CONCEIÇÃO, 176.
CENTRO - NITERÓI - RJ
TEL.: (xx21) 2717 0602
FAX: (xx21) 2713 8033

Reconheço, por Semelhança, a firma de: **LEONARDO DAMASCO THOMAZ**
Niterói, 25 de janeiro de 2007.

Em Testemunho da verdade:
[Assinatura]
JANDIRA LOPES ESPOSTO - Substituta

Custas: R\$ 3,33
Emolp: R\$ 0,66
Total: R\$ 3,99



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE NOTAS E REGISTROS DE IMÓVEIS - SÃO PEDRO DA ALDEIA
R. Francisco Coelho Pereira, 119 - Lojas A e C - Tel.: (22) 2621-1331 - CEP 28940-000
TITULAR: **EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO** - Mat. 06/2280

RECONHEÇO, por semelhança, a firma de:
ADRIANO ALEXANDRE GOMES DA SILVA Lv.047 Fl.064
e **CRISTIANE DE ASSIS AZEVEDO** Lv.047 Fl.064

Conferido por: *[Assinatura]*
Em Testemunho da verdade, S.P. Aldeia, 24/01/2007. Custas R\$ 6,66
[Assinatura]

