



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000003462

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1018818-08.2021.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante/apelado CLAUDIO DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados/apelantes ELISABETH APARECIDA DA SILVA DIAS e HILDA REGINA MESQUITA DA SILVA, Apelados CLAUDETE APARECIDA DE PAULA, CLAUDIO DA SILVA, WAGNER ALBERTO MESQUITA, ADRIANA APARECIDA MESQUITA, ANA PAULA APARECIDA MESQUITA, WILSON JUNIOR e ANDREIA APARECIDA MESQUITA BEZERRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CLAUDIO GODOY (Presidente) E ALBERTO GOSSON.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO
Relatora
Assinatura Eletrônica

Comarca: São Bernardo do Campo

Apelação n. 1018818-08.2021.8.26.0564

Apelantes: CLAUDIO DA SILVA, ELISABETH APARECIDA DA SILVA DIAS e HILDA REGINA DA SILVA MESQUITA

Apelados: reciprocamente

Interessados: ANDREIA APARECIDA MESQUITA BEZERRA, WAGNER ALBERTO MESQUITA, ADRIANA APARECIDA MESQUITA, ANA PAULA APARECIDA MESQUITA, CLAUDETE APARECIDA DE PAULA e WILSON JÚNIOR

Voto n. 11081

APELAÇÃO – Extinção de composses de herdeiros – Possibilidade – Cerceamento de defesa – Inocorrência – A quantidade de casas erigidas no local não se mostra relevante nesta fase processual, sendo dispensável a oitiva de testemunhas – Ausência de regularidade do imóvel comum junto ao Cartório de Registro de Imóveis – Circunstância que não impede a alienação dos direitos possessórios, porquanto são dotados de valor econômico – Venda judicial do bem – Existência de consenso entre os compossuidores, que apenas divergem quanto à parte ideal correspondente a cada um, bem como quanto ao direito de preferência – O produto da venda do imóvel deverá ser destinado ao espólio até a realização da partilha – O direito de preferência, por sua vez, será apurado na fase de cumprimento de sentença, cabendo às partes comprovar as benfeitorias realizadas - Recursos providos.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 204/206, cujo relatório adoto, que julgou improcedente o pedido inicial.

Segundo o apelante-autor, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando que o contrato de compra e venda constitui prova do domínio sobre o imóvel, além de ser possível a extinção do condomínio a fim de viabilizar a venda do bem (fls. 210/216).

Foi interposta, igualmente, apelação adesiva pelas apelantes-rés Elisabeth e Hilda, sustentando a ocorrência de cerceamento de defesa pela ausência de oitiva da irmã Claudete e, caso esse não seja o entendimento, requer a extinção da composses (fls. 227/233).

Recursos tempestivos, sem o recolhimento do preparo, haja vista o deferimento da gratuidade de Justiça, e com apresentação de contrarrazões (fls. 220/226; 236/243).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

A sentença merece ser reformada.

Narra o autor que adquiriu, juntamente com o seu irmão João, um terreno situado à Estrada Rio Acima, nº 13.014, Riacho Grande, em São Bernardo do Campo (fls. 55/57), tendo sido erigidas duas casas no local. Com o falecimento de João, a posse foi transferida à sua genitora, Sra. Wanda, pois não tinha descendentes. Após o óbito de Wanda, os direitos possessórios foram transferidos aos seus filhos, quais sejam, o requerente e os requeridos. Assim, o autor possui 62,5% da posse sobre o bem (50% em decorrência da compra e venda, e 12,5% por força da sucessão hereditária), ao passo que Elisabeth, Hilda e Claudete são detentoras, cada uma, de 12,5% dos direitos possessórios. Elisabeth reside na casa em que viveu João e Wanda, porém, tornou-se insustentável a convivência entre as partes, pelo que requer o autor a extinção do condomínio, com a consequente venda judicial do bem, observando-se o seu direito legal de preferência.

À fl. 66, Claudete manifestou sua renúncia sobre o quinhão que lhe cabe referente à posse do imóvel *sub judice*.

Às fls. 136/137, o requerente emendou a inicial para incluir no polo passivo da demanda os herdeiros de Vera Lúcia, pois esta também era filha da Sra. Wanda (fl. 58).

De proêmio, verifico que as requeridas Hilda e Elisabeth formularam pedido de concessão da gratuidade de Justiça em sede de contestação, porém, não houve a sua apreciação na instância de origem. Dessa forma, considera-se que a benesse foi tacitamente deferida, senão vejamos:

“AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. RECURSO JULGADO DESERTO. REFORMA DA DECISÃO. PEDIDO DE ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA FORMULADO NA ORIGEM. AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO DO PODER JUDICIÁRIO. DEFERIMENTO TÁCITO. RECONHECIMENTO. AGRAVO PROVIDO. 1. Presume-se o deferimento do pedido de assistência judiciária gratuita não expressamente indeferido por decisão fundamentada, inclusive na instância especial. 2. A ausência de manifestação do Judiciário quanto ao pedido de assistência judiciária gratuita leva à conclusão de seu deferimento tácito, a autorizar a interposição do recurso cabível sem o correspondente preparo. 3. A omissão do julgador atua em favor da garantia constitucional de acesso à jurisdição e de assistência judiciária gratuita, favorecendo-se a parte que requereu o benefício, presumindo-se o deferimento do pedido de justiça gratuita, mesmo em se tratando de pedido apresentado ou considerado somente no curso do processo, inclusive nesta instância extraordinária. 4. Agravo interno provido” (AgRg nos EAREsp n. 440.971/RS, relator Ministro Raul Araújo, Corte Especial, julgado em 3/2/2016, DJe de 17/3/2016)

A preliminar de cerceamento de defesa, por sua vez, não merece prosperar. Isso porque o magistrado é o destinatário das provas, detendo liberdade para valorá-las a fim de formar o seu convencimento motivado. Por conseguinte, cabe ao juiz determinar a produção das provas necessárias à instrução do processo e indeferir aquelas que entenda serem inúteis ou protelatórias. A quantidade de imóveis erigidos no terreno é circunstância irrelevante nesta fase processual, sendo dispensável a oitiva de testemunhas para o correto deslinde do feito.

No mérito, por força do princípio da *saisine* (art. 1.784, CC), a posse e a propriedade do falecido são transmitidas, desde logo, aos seus herdeiros no momento do óbito, pois não se admite a existência de um direito sem titular.

Nesse sentido:

“A primeira consequência é a de que, no momento da morte, com a cessação da personalidade (art. 6º do CC/02), ocorre a abertura da sucessão e o autor da herança transmite seu patrimônio, de forma íntegra, aos seus herdeiros, cuja investidura se dá de forma automática e imediata, independente do conhecimento deles ou da aceitação da herança. [...] Os herdeiros, portanto, são investidos na posse e adquirem a propriedade com a morte do autor da herança. Contudo, tal sucessão não tem o condão de criar direitos e obrigações, uma vez que ela se efetiva em mera sub-rogação, isso quer dizer, os bens são transferidos aos herdeiros da mesma forma como se encontravam com o de cujus, ou seja, com todas as suas qualidades e vícios” (REsp n. 1.547.788/RS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 16/5/2017, DJe de 26/5/2017).

No caso em tela, o imóvel comum não se encontra regularizado perante o Cartório de Registro de Imóveis, já que sequer possui matrícula. Assim, não há que se falar em direito de propriedade, existindo entre as partes composesse de direitos pessoais sobre o imóvel e que atrai a incidência das disposições referentes ao condomínio.

Respeitado o entendimento do ilustre magistrado sentenciante, é possível a alienação judicial dos direitos sobre a coisa, porquanto a posse exercida pelos litigantes é dotada, igualmente, de valor econômico.

Cumprе ressaltar que a divisão da posse constitui direito potestativo do compossuidor, que não pode ser obrigado a permanecer vinculado juridicamente aos demais compossuidores, nos termos do art. 1.320, do Código Civil (*“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”*). Assim já se manifestou o C. Superior Tribunal de Justiça:

“Há, assim, conflito, ao menos aparente, entre essas normas, assegurando aos condôminos o direito potestativo à extinção do condomínio voluntário, e a restrição que se impõe, no condomínio formado pelos herdeiros, a fim de se preservar o patrimônio do de cujus (garantia dos credores). A solução desse conflito, a meu juízo, deve ser no sentido da prevalência da autonomia dos condôminos, que tem fundamento na liberdade individual, pois, conforme observado na evolução histórica do instituto do condomínio, a liberdade

é a regra, devendo-se, portanto, interpretar restritivamente normas que limitem essa liberdade de permanecer ou não associado aos demais condôminos” (REsp n. 1.817.849/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, relator para acórdão Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/9/2020, DJe de 29/10/2020, grifei)

Outro não é o entendimento deste E. Tribunal de Justiça:

“Destarte, a certidão de registro de imóveis não se traduz em documento essencial à propositura da ação, pois a simples posse também tem conteúdo patrimonial, aplicando-se, por analogia, as disposições referentes ao condomínio. Destaca-se, ainda, que não há óbice à extinção da composesse, bastando que, no curso do processo, sejam colhidos os elementos necessários para a individualização dos direitos a serem alienados, dando-se perfeito e prévio conhecimento aos eventuais terceiros interessados” (TJSP; Apelação Cível 1001103-82.2015.8.26.0007; Relator (a): J.B. Paula Lima; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VII - Itaqueria - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/04/2016; Data de Registro: 03/05/2016).

“Portanto, plenamente possível a alienação judicial dos direitos sobre o bem imóvel comum - extinção de condomínio - adquirido por força de herança, quando, por circunstância de fato ou por desacordo, não for possível o uso e gozo em conjunto do bem indivisível, conforme determina os artigos 1320 e 1322 do Código Civil, ainda que antes de regularização da titularidade dominial e cujo formal ainda não foi registrado. E no caso dos autos, a ausência de consenso entre as partes é notória e evidenciada só pelo fato de a autora ter ajuizado a presente ação” (TJSP; Apelação Cível 1003623-46.2014.8.26.0590; Relator (a): Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Vicente - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/12/2016; Data de Registro: 15/12/2016).

Não consta dos autos qualquer oposição à venda do imóvel, existindo controvérsia apenas no tocante às frações ideais pertencentes a cada um e quanto ao direito de preferência.

Considerando que o bem se encontra em estado de indivisão, todo o produto da venda deverá ser destinado ao espólio da Sra. Wanda até que seja ultimada a partilha, ocasião em que cada herdeiro terá direito ao recebimento da sua parte ideal.

No que se refere ao direito de preferência, o art. 1.322, do Código Civil, preceitua que, na venda, prefere-se, *“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”*. Dessa forma, a existência de benfeitorias mais valiosas deverá ser apurada na fase de cumprimento de sentença, antes da alienação do bem, cabendo aos litigantes apresentarem provas que corroborem sua pretensão.

Por fim, é importante destacar que, como a venda envolverá apenas direitos possessórios, deverão os possíveis interessados terem inequívoca ciência a esse respeito, porquanto a propriedade somente será adquirida futuramente através da devida regularização perante o Cartório de

Registro de Imóveis competente:

“Portanto, nada impede que os direitos sobre o imóvel, cuja titularidade do domínio ainda não se encontra regularizada, sejam vendidos em hasta pública. Óbvio que eventuais arrematantes se sub-rogarão na posição jurídica das partes, figurando como promitentes compradores de imóvel a ser futuramente regularizado. Evidente que essa situação deverá constar do edital, para que eventuais interessados tenham ciência de que não arrematarão propriedade, mas sim direitos sobre o imóvel, de modo que a obtenção do domínio e o acesso ao registro imobiliário estarão subordinados a providências futuras. O Código Civil, no art. 1.320, regula o direito potestativo de extinção do condomínio. Não há, todavia, norma impeditiva de alienação judicial de direitos de adquirente sobre imóvel a ser regularizado, desde que cientificados os eventuais arrematantes de tal problema” (TJSP; Apelação Cível 1015285-07.2022.8.26.0564; Relator (a): Miguel Brandi; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/10/2023; Data de Registro: 11/10/2023).

No mais, considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação e que as rés Elisabeth e Hilda deram causa à propositura da presente demanda, inverte os ônus da sucumbência e lhes imponho honorários advocatícios no importe de 10% sobre o valor atualizado dado à causa, nos termos do artigo 85, § 2º, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais, observando que as requeridas estão dispensadas do pagamento, por serem beneficiárias da justiça gratuita (artigo 98 do mesmo diploma). Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **dou provimento** aos recursos, para extinguir a comosse das partes sobre o imóvel situado à Estrada Rio Acima, nº 13.014, Riacho Grande, em São Bernardo do Campo, e autorizo a venda judicial do bem, observado o direito de preferência a ser apurado na fase de cumprimento de sentença, devendo constar no edital da hasta pública que a alienação envolve apenas direitos possessórios.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora