



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000279810

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1025492-28.2020.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante ANDREIA DE FATIMA SCHAFER, são apelados MARIA DE FÁTIMA ALVES DA SILVA, ANETE ALVES DA SILVA, AFONSO GILABEL SILVA FILHO, JOSÉ MANOEL DA SILVA, ALICE ALVES DA SILVA LIMA (JUSTIÇA GRATUITA) e ILZA ALVES SCHAFFER.

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

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), MÔNICA DE CARVALHO E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 24 de março de 2025.

AUGUSTO REZENDE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1025492-28.2020.8.26.0114

Apelante: Andreia de Fatima Schafer

Apelada: Maria de Fátima Alves da Silva e outros

Comarca: Campinas

Voto nº 25197

EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. PEDIDO DE ALIENAÇÃO DE COISA COMUM. POSSIBILIDADE DE DIVISÃO CÔMODA ALEGADA. QUESTÃO RELEGADA PARA FASE SEGUINTE DO PROCESSO. IMPOSSIBILIDADE. CERCEAMENTO DE DEFESA CONFIGURADO. SENTENÇA ANULADA. 1. Apelação interposta contra sentença que julgou procedente o pedido de extinção de condomínio, determinando que a venda ou divisão ocorra na segunda fase do processo 2. Resta dúvida se o imóvel comporta regular desmembramento, conforme sustentado pela ré 3. A questão deve ser dirimida na fase de conhecimento 4. Descabe o julgamento antecipado do mérito, sem a devida análise da divisibilidade do imóvel, caracterizado, ainda, o cerceamento de defesa 5. Sentença anulada 6. Exame do recurso prejudicado.

Cuida-se de apelação interposta contra a sentença de fls. 312/317, que julgou procedente o pedido de extinção de condomínio descrito na inicial “com a anotação de que a venda ou divisão será determinada na segunda fase do procedimento na forma do determinado nos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil”, condenada a parte ré ao pagamento das custas, despesas processuais e verba honorária, fixada em 10% sobre o valor da causa, ressalvada a gratuidade judiciária.

Apela a corré Andreia de Fátima Schafer para que seja indicado perito “com a finalidade de elaboração de projeto para regularização do imóvel objeto desta extinção, com possibilidade de desmembramento de matrícula”, mantendo-se a extinção apenas da cota parte pertencente às demais herdeiras. Para tanto, afirma que é meeira do imóvel, no qual existem duas residências, certa de que é possível o desmembramento (fls. 320/328).

Recurso tempestivo, isento de preparo (justiça gratuita) e contrarrazoado (fls. 332/336).

É o relatório.

Segundo a inicial, trata-se de ação de extinção de condomínio mediante alienação da coisa comum e partilha do produto da venda, no pressuposto de que ela é indivisível (art. 1322 do CC).

Não há celeuma quanto à existência do condomínio entre as partes. Também não há controvérsia sobre o fato de a apelante ser meeira do terreno objeto da ação e de que ela reside em uma das duas casas ali construídas, de forma contígua, com entradas independentes.

Diante da contestação e dos elementos existentes nos autos resta dúvida, contudo, se o imóvel como um todo comporta divisão cômoda, questão que deve ser dirimida na fase de conhecimento.

Cediço que os pedidos formulados pelas partes devem ser apreciados a partir de uma interpretação lógico-sistemática, não podendo o magistrado se esquivar da análise ampla e detida da relação jurídica posta em exame.

Na hipótese de o imóvel ser divisível fisicamente, o procedimento é outro, não cabendo alienação (art. 569 e seguintes do CPC). Mais adequada, nesse caso, a ação divisória, cujo objetivo é cessar o estado de copropriedade pela repartição geodésica do imóvel, com atribuição a cada condômino de parte certa, fisicamente delimitada sobre o terreno comum.

Dessa forma, o *decisum*, ao deixar de definir se o imóvel comporta ou não comporta divisão cômoda, não resolveu a lide tal como instaurada, sendo imprópria a extinção com julgamento do mérito da pretensão (“an debeatur”), pelo que incabível falar-se em segunda fase, liquidação ou cumprimento de sentença. De outro lado, o decreto antecipado da procedência do pedido, inclusive com imposição de ônus sucumbenciais, implicou cerceamento defesa, em manifesto prejuízo à parte apelante.

A propósito:

EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO – Alegação de possibilidade de divisão cômoda do imóvel- Necessidade de realização de perícia, como requerido pelo réu - Julgamento antecipado que caracteriza cerceamento de defesa– Sentença anulada- Recurso provido para este fim (TJSP; Apelação Cível 1003624-94.2021.8.26.0037; Relator (a): Moreira Viegas; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araraquara - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/05/2023; Data de Registro: 19/05/2023).

Extinção de condomínio. Alienação judicial de coisa comum. Nulidade por desrespeito ao art. 334 do CPC afastada. Falta de interesse de agir não configurada. Cerceamento de defesa, porém, ocorrido. Prova da indivisibilidade. Feito que não poderia ter sido julgado procedente antecipadamente. Grande extensão dos imóveis em condomínio que, inclusive, parece sugerir divisibilidade natural. Atividade mineradora com concessão de lavra a um dos condôminos que não exclui, por si só, e em princípio, a divisibilidade do ponto de vista econômico. Necessidade de melhor apuração da extensão e localização das minas e jazidas, bem como da área de reserva legal. Divisibilidade que tampouco parece comprometida do ponto de vista jurídico. Pendência do inventário de um dos condôminos que não obsta o exercício do direito potestativo de extinção pelos demais, que não são herdeiros. Art. 619, I do CPC que não incide em hipóteses como a presente, em que a alienação é fruto de conduta unilateral de pessoa estranha ao inventário, e não de negócio promovido pelo inventariante. Herdeiros que, ademais, foram quase todos citados e se manifestaram nos autos, impondo-se apenas a citação de um faltante para se manifestar ao longo da instrução. Demais alegações prejudicadas. Sentença anulada. Recursos providos (TJSP; Apelação Cível 0003741-11.2014.8.26.0082; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Boituva - 2ª Vara; Data do Julgamento: 17/07/2020; Data de Registro: 17/07/2020).

DIVISÃO - Bem Comum – Partes condôminas de imóvel rural – Necessidade de realização de prova pericial para elucidar os questionamentos levantados e também sobre eventual possibilidade do desmembramento sem ocasionar prejuízos às partes - Limites do conflito a exigir ampla produção probatória – Nulidade declarada – Prejudicada a análise do mérito - Sentença anulada – RECURSO PROVIDO (TJSP; Apelação Cível 0017351-69.2010.8.26.0152; Relator (a): Elcio Trujillo;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 2.VARA CÍVEL; Data do Julgamento: 07/07/2015; Data de Registro: 07/07/2015).

Em suma, a hipótese é de anulação da sentença, de ofício, devendo os autos retornar à origem a fim de que a lide seja julgada nos termos em que instaurada.

Resta prejudicado o exame do recurso.

É como voto.

Augusto Rezende
Relator