



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000300288

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1012161-49.2018.8.26.0566, da Comarca de São Carlos, em que são apelantes ELIZEU MÔNACO (ESPÓLIO), MARIA ROSA DE LUCIA MONACO (INVENTARIANTE), JANDIRA APARECIDA MONACO DOMINGOS (JUSTIÇA GRATUITA), ADRIANO DONIZETTI DOMINGOS (JUSTIÇA GRATUITA), MARCOS ROGERIO DOMINGOS (JUSTIÇA GRATUITA), TANIA ESTELA DOMINGOS (JUSTIÇA GRATUITA), MARIA APARECIDA MONACO (ESPÓLIO) e AMANDA CAROLINA RIBEIRO DE JESUS (INVENTARIANTE), são apelados ARALDO MONACO e ANTONIA ANGELINA GARBUIO MONACO.

ACORDAM, em 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente), DÉBORA BRANDÃO E MARIA DO CARMO HONÓRIO.

São Paulo, 27 de março de 2025

RAMON MATEO JÚNIOR

RELATOR

Assinatura Eletrônica

Voto nº 35515

Apelação nº 1012161-49.2018.8.26.0566

Apelantes: Espólio de Elizeu Mônaco e Outros

Apelados: Araldo Mônaco e Outros

Comarca: Foro de São Carlos – 4VC

Magistrado Prolator: Daniel Felipe Scherer Borborema

EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO – Imóveis de propriedade de vários irmãos e respectivos sucessores – Sentença de parcial procedência para extinguir o condomínio e determinar a alienação particular ou judicial dos bens – Inconformismo dos réus – Não acolhimento – Extinção do condomínio que constitui direito potestativo do condômino – Autores que são coproprietários dos 3 imóveis – Bens indivisíveis que demandam alienação – Eventuais questões referentes a pacto verbal ou negócios entabulados pelos condôminos devem analisados em via própria – Sentença mantida – Apelo não provido.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 1.024/1.028 que julgou parcialmente procedente a “Ação de Extinção de Condomínio por Alienação Judicial”, movida por Araldo Mônaco e Antonia Argelina Garbuio Mônaco contra Espólio de Elizeu Mônaco e outros, *in verbis*:

“Julgo procedente em parte a ação e decreto a extinção do condomínio existente sobre os imóveis objeto das mats. 104.916, 104.917, 104.918, determinando a alienação por iniciativa particular ou judicial (CPC, art. 879, I e II), e determinando que o produto da venda seja dividido conforme a tabela que consta da fundamentação da presente.

Autores decaíram de parte mínima do pedido. Condeno os réus em custas, despesas e honorários, arbitrados estes em 10% sobre o valor da causa, observada a AJG em relação àqueles que contestaram, aos quais foi concedido o benefício.

Após transitada em julgado, deverão as partes esclarecer se há interesse em buscarem a composição civil neste caso, uma vez que são inúmeros os condôminos, há um terceiro possuidor que talvez tenha direito indenizatório, talvez haja direito indenizatório entre as próprias partes, e, por fim, parece baixa a chance de êxito na alienação, pois as construções, como reconhecido na perícia, invadem parcialmente o domínio público, extrapolando os limites do registro imobiliário. Talvez a composição civil seja a única forma de não se perpetuar o conflito familiar.”

Apelam os réus (fls. 1.031/1.039) pugnando em

apertada síntese, pela reforma da r. sentença. Alegam que os imóveis possuem metragens próprias e que cada qual encontra-se ocupado mediante pagamento de aluguel há mais de 20 anos. Sustentam que pactuaram em vida a divisão dos imóveis e que após o falecimento de Domingos, o apelado desrespeitou o acordo requerendo a extinção do condomínio. Ressaltam que o falecido Elizeu vendeu parte do imóvel mat. 104.917 à Doniseti Aparecido Sudan e sua companheira Fabiana Leite Oliveira e que Jandira vendeu o imóvel mat. 104.918 à Michael Teruo Yabuki. Pleiteiam a reforma da sentença, para que apenas o imóvel de mat. 104.916 seja objeto de extinção do condomínio. Aduzem ainda que o laudo pericial deve ser complementado para constar que a propriedade não adentrou à área pública.

Apresentadas contrarrazões (fls. 1.077/1.081), subiu o recurso.

É o relatório.

O apelo não comporta provimento.

A controvérsia gira em torno da extinção de condomínio constituído pelos imóveis de matrículas n.ºs. 104.916, 104.917 e 104.918 (fls. 17/20).

Para melhor compreensão quanto a propriedade e a sucessão decorrente do falecimento de parte dos proprietários, reputo conveniente transcrever o relato efetuado pelo MM. Juiz *a quo* a partir da análise da documentação juntada:

“4- A partir das certidões das mats. 104.916 (págs. 11/12), 104.917 (págs. 13/14) e 104/918 (págs. 15/16), seriam proprietários:

<i>Nome</i>	<i>Fração Ideal</i>
<i>Elizeu Mônaco</i>	<i>4/9</i>
<i>José Mônaco</i>	<i>0/9 (vendeu 1/9 a</i>
<i>Domingos)</i>	

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Araldo Mônaco (autor) 1/9
Maria Aparecida Mônaco Ribeiro 1/9
Domingos Mônaco 2/9 (comprou 1/9 de José)

Jandira Aparecida Mônaco Domindos 1/18

Adriano Donizete Domingos 1/54

Marcos Rogério Domingos 1/54

Tânia Estela Domingos 1/54

Sem embargo, no formal de partilha (ainda não registrado) do inventário de Domingos Mônaco, conforme págs. 30/69 (vide pág. 34), verificamos que a fração de 1/9 que seria de titularidade de Maria Aparecida Mônaco Ribeiro, em realidade, foi vendida para o de cujus, conforme instrumento particular copiado às págs. 21/24. Dessa maneira, com a venda Maria Aparecida Mônaco Ribeiro deixou de ter direitos sobre os bens e Domingos Mônaco passou a titular 3/9.

Já a partilha (ainda não registrada) decorrente do passamento de Domingos Mônaco acarretou a transmissão de seus 3/9 aos herdeiros da forma que consta às págs. 38/51 e folhas de pagamentos de págs. 52/64.

O fato de o formal de partilha não ter sido registrado é irrelevante na definição da repartição que se fará sobre o preço pelo qual os imóveis vierem a ser adquiridos. O formal de partilha homologada em processo judicial é documento seguro para que o quanto lá definido seja aqui levado em consideração.

Tendo em vista o que consta da partilha do inventário, as proporções passam a ser:

<i>Nome</i>	<i>Fração Ideal</i>
<i>Elizeu Mônaco</i>	<i>$4/9 + 1/24 = 35/72$</i>
<i>Araldo Mônaco (autor)</i>	<i>$1/9 + 1/24 = 11/72$</i>
<i>Jandira Aparecida Mônaco Domindos 1/18</i>	
<i>Adriano Donizete Domingos</i>	<i>1/54</i>
<i>Marcos Rogério Domingos</i>	<i>1/54</i>
<i>Tânia Estela Domingos</i>	<i>1/54</i>
<i>Antônia Helena Piccin Mônaco</i>	<i>1/48</i>
<i>José Geraldo Mônaco</i>	<i>1/144</i>
<i>Jorge Luiz Mônaco</i>	<i>1/144</i>
<i>Juliana Piccin Mônaco</i>	<i>1/144</i>



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

<i>Irineu Mônaco</i>	<i>1/24</i>
<i>Irma Maria Monaco Dotta</i>	<i>1/24</i>
<i>Alexandra Cristina Ribeiro</i>	<i>1/96</i>
<i>Adriana de Paula Ribeiro Davanco</i>	<i>1/96</i>
<i>Amanda Carolina Ribeiro de Jesus</i>	<i>1/96</i>
<i>Mirela Brochine Ribeiro</i>	<i>1/192</i>
<i>Milena Brochine Ribeiro</i>	<i>1/192</i>
<i>Jandira Aparecida Mônaco Domingos</i>	<i>1/24</i>
<i>José Elzio Monaco</i>	<i>1/120</i>
<i>Marcia Aparecida Monaco de Albuquerque</i>	<i>1/120</i>
<i>Marco Antonio Monaco</i>	<i>1/120</i>
<i>Luiz Carlos Mônaco</i>	<i>1/120</i>
<i>João Marcelo Monaco</i>	<i>1/120</i>

5- Com a devida vênia ao autor, há forte controvérsia sobre se ele adquiriu juntamente com Domingos Mônaco os 1/9 pertencentes, antes, a Maria Aparecida Mônaco Ribeiro.

Esse fato não é confirmado pelos réus e também não foi ratificado por ocasião da partilha dos bens deixados por Domingos Mônaco: tanto que a fração lá atribuída ao de cujus foi 3/9, ao passo que, se reconhecido que o autor comprou com Domingos Mônaco os 1/9 de Maria Aparecida Mônaco Ribeiro, então a fração lá atribuída ao falecido seria 5/18, e não 3/9.

Inexistindo qualquer direito inequívoco do autor a essa parte do bem (esses 1/9 adquiridos por Domingos Mônaco), tal fato não será levado em consideração por ocasião da repartição do preço recebido com a alienação.” (fls. 193/195).

Pois bem.

Após a manifestação dos interessados os imóveis foram avaliados por Perito Judicial (fls. 602/666) posteriormente complementado (fls. 968/976).

Sobre a avaliação, os apelantes alegam que o Perito indevidamente excluiu da avaliação as construções que entendeu estar sobre área pública. Ressaltam que nos autos do Proc. 0001952-36.2007.403.6115, foi dirimida essa questão, não se constatando invasão à área pública.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Contudo, ao prestar esclarecimentos, o Perito expressamente consignou que a avaliação obedeceu aos limites constantes das matrículas dos imóveis:

“Tem-se, deste modo, que as benfeitorias e áreas de terra que estão além dos limites dessas três Matrículas não fazem parte do imóvel de forma regular.

Além disso, como se pode verificar da descrição da matrícula original já retificada (AV.08 da Matrícula 13.553), a divisa ao longo da linha inclinada de 75,78 metros se faz com a “área da antiga linha férrea da Fepasa”.

No presente caso, considerando o objetivo do laudo pericial, tem-se que os imóveis foram avaliados de forma compatível a serem divulgados em hasta pública, ou seja, respeitando os limites de medidas e áreas de cada Matrícula.” (fls. 970).

Ora, esclarecida a questão. Não é caso de se decretar a nulidade do trabalho técnico.

Com relação ao suposto pacto em vida realizado pelos proprietários dos imóveis e a discussão sobre a cota-parte de cada um, como visto com o falecimento de parte dos proprietários iniciais, formou-se um condomínio constituído de vários condôminos.

Contudo, restrita a presente ação à extinção do condomínio e a alienação dos bens.

Nesse contexto, o condômino possui direito potestativo a promover a extinção do condomínio de bem indivisível, e nesse ponto, tratando-se de bens imóveis, figurando o autor coproprietário de todos eles, a divisão somente é possível mediante a extinção do condomínio e alienação dos bens.

Não vinga a alegação dos apelantes de que se trata de imóveis distintos com metragens específicas a afastar a necessidade de extinção do condomínio e

e alienação. Os autores, repita-se, são proprietários de todos eles, ensejando, como já dito, a extinção do condomínio e alienação dos bens.

Nesse sentido a jurisprudência do Col. Superior Tribunal de Justiça:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. MANUTENÇÃO. DIREITO CIVIL. ART. 1.320 DO CÓDIGO CIVIL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO. AÇÃO DE DIVISÃO. CABIMENTO. BENS IMÓVEIS INDIVISÍVEIS. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. É direito potestativo do condômino de bem imóvel indivisível promover a extinção do condomínio mediante alienação judicial da coisa. Precedentes. Diretriz consagrada no art. 1320 do Código Civil, a qual dispõe, em síntese, que ninguém pode ser compelido a permanecer eternamente em condomínio.

2. A ação de extinção de condomínio é cabível para aquelas hipóteses em que há copropriedade do bem, tendo como objeto bens indivisíveis. Já o fim específico da ação divisória é resolver a questão em torno do condomínio sobre terras divisíveis, fazendo cessar o estado de comunhão pela repartição geodésica do imóvel.

3. Verificar se de fato os imóveis em questão seriam indivisíveis ou não - a possibilitar a discussão a respeito do melhor cabimento da ação de divisão em detrimento da extinção do condomínio - demandaria reexame de fatos e provas, o que é vedado em sede de recurso especial, a teor da Súmula 7 do STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento. (g.n. - AgInt no AREsp 2276979 / MG, DJ-e de 06.11.23, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti).

Com relação ao registro do inventário de Domingos Mônaco (fls. 1.038), a transcrição dos apelantes atribuída ao MM. Juiz *a quo* em verdade compõe o relatório da r. decisão contendo o resumo da contestação apresentada pelos apelantes (fls. 192/193), vale dizer, trata-se de resumo da contestação dos apelantes relatada pelo MM. Juiz no despacho onde expressamente consignou a desnecessidade de registro do formal de partilha para fins de divisão do valor advindo com a alienação dos imóveis (*“O fato de o formal de partilha não ter sido registrado é irrelevante na definição da repartição que se fará sobre o preço pelo qual os imóveis vierem a ser adquiridos. O formal de partilha homologada em processo judicial é documento seguro para que o quanto lá definido seja aqui levado em consideração.”* – fls. 194).

No mais, as questões ventiladas pelos apelantes com relação a acordos e negócios realizados deverão ser debatidos em ação própria, porquanto restrita a presente ação a extinção do condomínio e alienação dos bens.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Aos honorários fixados na r. sentença, acrescente-se 2% (art. 85, § 11 do CPC), totalizando assim, 12% do valor atualizado da causa.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao apelo.

RAMON MATEO JÚNIOR
Relator