



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000308228

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001542-71.2023.8.26.0150, da Comarca de Cosmópolis, em que é apelante ELIANE LEIDE DOS SANTOS (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), é apelado KLEBER ALEXANDRE DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 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 Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), VITO GUGLIELMI E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 30 de março de 2025.

MARIA DO CARMO HONÓRIO
Relatora
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1001542-71.2023.8.26.0150

Apelante: Eliane Leide dos Santos

Apelado: Kleber Alexandre da Silva

Comarca: Cosmópolis

V. 14981

APELAÇÃO CÍVEL. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BEM COMUM. DIVISÃO DA COISA. DIREITO POTESTATIVO DO CONDÔMINO. INTELIGÊNCIA DO ART. 1.320 DO CÓDIGO CIVIL. POSSIBILIDADE DE VENDA PARTICULAR, CONFORME PREVISTO NA SENTENÇA PRECEDENTE. RECURSO DESPROVIDO.

A extinção de condomínio mediante alienação judicial do imóvel comum é direito potestativo do condômino insatisfeito com a situação jurídica. Inteligência do artigo 1.320 do Código Civil.

Trata-se de Apelação interposta contra sentença judicial (p. 72/74), cujo relatório adoto, proferida pela MMª. Juíza da 2ª Vara da Comarca de Cosmópolis, que julgou procedente em parte o pedido inicial para determinar “ a extinção de condomínio sobre o bem descrito na inicial mediante venda por iniciativa particular ou hasta pública, com alienação dos direitos sobre o bem pelo valor a ser apurado, com a repartição dos respectivos quinhões, concedendo aos condôminos o direito de preferência na arrematação. A avaliação dos bens será feita em fase de liquidação. Abatida as despesas existentes, a quantia apurada na venda deverá ser rateada na proporção equivalente a quota parte pertencente a cada um dos condôminos (50%), observando-se o percentual do imóvel quitado durante o casamento a ser apurado em liquidação de sentença. Determino que, em caso de alienação, que se proceda à venda do imóvel em condomínio pelas partes, em fase de cumprimento de sentença, ou por hasta pública, na qual deve constar a advertência a respeito dos direitos que possuem as partes sobre os bens, com lance mínimo o da avaliação, ou **por meio de venda particular, por média de avaliação realizada por corretores e desde que concordantes ambas as partes,**

resguardado o direito de preferência dos condôminos em ambos os casos. As dívidas existentes (IPTU), de rigor que sejam partilhadas na respectiva proporção para cada parte, comprovadas em cumprimento de sentença. Fixo o aluguel na quantia de R\$ 500,00 a ser pago pela ré desde a citação, com incidência de correção monetária pela tabela prática do TJSP e juros de mora de 1% a.m., a contar da citação até a alienação do bem. Face à sucumbência recíproca, cada parte arcará com as custas e despesas processuais que tenha dado causa e com os honorários advocatícios da parte adversa que fixo em R\$ 1.000,00, nos termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, observada a gratuidade caso concedida”.

Apela a ré (p. 77/82), sustentando que a sentença deve ser reformada, em síntese, porque: *“o apelado não comprovou nos autos a impossibilidade de divisão e venda do imóvel, pelo contrario a apelante concordou com venda do imóvel, e juntou inclusive avaliação para venda e locação do bem”*; *“Ademais após a citação da apelante, concordou com a venda do imóvel, pois foi a partir daquele momento que tomou conhecimento da intenção do apelado em vender, fez inclusive as avaliações e já desculpou o imóvel, para facilitar a venda”*. Sendo assim, *“a r. sentença deve ser reformada no que se refere a alienação do imóvel, com venda através de leilão judicial, não estão presentes os requisitos para a presente ação judicial, pois, repete-se a vontade da apelante é a mesma do apelado, ou seja, alienação do imóvel, sendo tal medida desnecessária”*.

Recurso tempestivo e isento de preparo, por ser a apelante beneficiária da Justiça Gratuita (p. 66).

Contrarrazões apresentadas (p. 544/554).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

VOTO.

O recurso não comporta provimento.

A sentença judicial está suficientemente motivada e deve ser mantida, por seus próprios e jurídicos fundamentos, que ora ratifico, conforme admite este Tribunal (artigo 252 do RITJSP) e o Colendo Superior Tribunal de Justiça (REsp 662.272/RS, Rel. Min. João Otávio de Noronha).

De fato. A extinção de condomínio é, nos termos do art. 1.320 do Código Civil, um **direito potestativo do condômino**, que pode demandar livremente, caso não haja interesse na manutenção da referida situação jurídica. Indiscutível, portanto, o direito do apelado à pretensão deduzida em Juízo, sendo totalmente irrelevantes as asserções trazidas nas razões recursais, por não terem o condão de obstar o acolhimento do pedido autoral, diante do estado de sujeição em que se encontra a apelante.

No mesmo sentido já se manifestou o Superior Tribunal de Justiça: “Prefacialmente, **no que tange ao argumento de que a alienação ensejará em prejuízo à parte recorrida à medida que fará com que aquela não consiga adquirir bem de igual padrão, tal fundamento não merece prosperar. (...).** Constitui **fato notório que, nos processos de separação ou divórcio, há uma natural perda do padrão de vida para todos os membros da família**, procurando-se apenas estabelecer paliativos para equalizar essas perdas.” (AgInt no AREsp n. 2.276.979/MG, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, DJe de 6/11/2023) - g.n.

No mais, o acolhimento do pedido de alienação judicial do bem não afasta a possibilidade de “*venda particular, por média de avaliação realizada por corretores e desde que concordantes ambas as partes, resguardado o direito de preferência dos condôminos em ambos os casos*”, conforme constou da sentença (p. 73).

A propósito: “Apelação cível. Extinção de condomínio. Sentença de parcial procedência. (...) **a possibilidade de alienação judicial não afasta a chance de venda particular pelas partes, todavia, imperioso que a venda em hasta pública conste do título judicial.** (...)”. (TJSP; Apelação Cível 1001803-28.2022.8.26.0358; Relator (a): Silvério da Silva; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mirassol - 1ª Vara; Data do Julgamento: 17/04/2024).

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

Levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal pelo advogado da apelada, majoro os seus honorários advocatícios para R\$ 1.500,00, observada a gratuidade de justiça.

Para evitar a oposição de Embargos de Declaração meramente protelatórios, considera-se, desde já, prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora