



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000309619

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1021825-45.2016.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que são apelantes EDUARDO LUIZ MAZZI e MARCIA ROSANA VELOSO MAZZI, são apelados LUCIA HELENA MAZZI CARRETA (JUSTIÇA GRATUITA), HELOISA HELENA MAZZI JORGE RACY (JUSTIÇA GRATUITA) e PAULO ROBERTO MAZZI (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente) e JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES.

São Paulo, 31 de março de 2025.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI

RELATOR

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1021825-45.2016.8.26.0576

Relator: **Fernando Reverendo Vidal Akaoui**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: **São José do Rio Preto / 6ª Vara Cível**

Juiz: **Marcilio Moreira De Castro**

Apelante (s): **Eduardo Luis Mazzi e Marcia Rosana Veloso Mazzi**

Apelado (a)(s): **Lucia Helena Mazzi Carreta e outros**

Voto nº 9473

APELAÇÃO CÍVEL – Ação de extinção de condomínio – Sentença de procedência – Irresignação dos requeridos – Alegação de que não cabe a extinção de condomínio, pois o formal de partilha não foi registrado na matrícula do imóvel – Não acolhimento – Extinção de condomínio que, nos termos dos artigos 1.320, *caput* e 1.322 do Código Civil, configura direito potestativo do condômino, devendo ser admitida a qualquer tempo – Ausência de registro do inventário na matrícula do imóvel que não inviabiliza a pretensão contida na inicial, certo de que a regularização poderá ser procedida no mesmo momento do registro de eventual adjudicação ou arrematação em leilão judicial – Precedentes deste Egrégio Tribunal de Justiça – Manutenção da r. sentença por seus próprios fundamentos, nos termos do que autoriza o art. 252 do RITJSP e o AgInt no REsp nº 2.026.618/MA do C. STJ - **RECURSO DESPROVIDO.**

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra sentença de Sua Excelência, o Dr. Marcilio Moreira de Castro, MM. Juiz de Direito da 6ª Vara da Comarca de São José do Rio Preto, que, às p. 318/320 destes autos, ação de extinção e condomínio ajuizada por **HELOISA HELENA MAZZI JORGE RACY E**

OUTROS, em face de **EDUARDO LUIZ MAZZI e MARCIA ROSANA VELOSO MAZZI**, julgou procedente o pedido para declarar a extinção do condomínio e determinar a alienação judicial do bem imóvel indicado na inicial (matrícula às p. 278/286), observando-se o valor da avaliação a ser apurado por avaliador nomeado pelo juízo na fase de cumprimento do julgado.

Insurge-se a parte requerida arguindo, em síntese, a ilegitimidade da parte autora, sob o argumento de que não houve a devida averbação do inventário dos genitores na matrícula do imóvel e, portanto, não está configurada a copropriedade. Alega que “a herança, até que seja formalmente partilhada, pertence ao espólio, e não individualmente aos herdeiros. Portanto, os autores, sem a devida partilha, não possuem legitimidade para requerer a extinção do condomínio”. Defende que a decisão de alienação judicial do imóvel é “prematura e carece de fundamento legal”, pois necessário que se proceda à regularização do inventário e à partilha formalizada do bem.

Requer, portanto, a reforma da respeitável sentença a fim de que seja a demanda julgada improcedente (p. 323/334).

Contrarrazões às p. 339/344.

Recurso tempestivo e com requerimento pela concessão da gratuidade.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta acolhimento.

De início, diante dos documentos acostados, verifico que não há, de fato, movimentação expressiva nas contas bancárias dos apelantes (p.391, 396/400) e

que a renda mensal corresponde, aparentemente, a valor inferior ao critério majoritariamente utilizado de 3 salários mínimos para a concessão do benefício da gratuidade (p. 379).

Dessa forma, em cotejo com os demais documentos e declarações fornecidos no processo, entendo que suficientemente demonstrados os requisitos para a concessão do benefício da gratuidade da justiça, que concedo aos apelantes, à força da presunção de veracidade da declaração firmada e da ausência de elementos peremptórios aptos a afastá-la.

Da análise da exordial extrai-se que os autores Heloisa Helena Mazzi Jorge Racy, Lucia Helena Mazzi Carreta e Paulo Roberto Mazzi são irmão do requerido Eduardo Luis Mazzi, todos herdeiros de Izabel Oribe Mazzi e Francisco Mazzi. Ocorre que o réu vem exercendo a posse exclusiva de um dos imóveis integrantes do patrimônio do espólio, razão pela qual foi ajuizada a presente ação pleiteando a extinção do condomínio.

Sobreveio a respeitável sentença combatida julgou procedente o pedido pela extinção do condomínio.

Pois bem.

A preliminar de ilegitimidade ativa confunde-se com o mérito, pois avançada sob o argumento de que, por não ter sido levado à registro o formal de partilha, os autores não seriam proprietários do bem e, portanto, não poderiam pleitear a extinção de condomínio.

Como cediço, a possibilidade de extinção do condomínio configura direito potestativo dos seus titulares, consoante o disposto nos artigos 1.320, *caput* e 1.322, ambos do Código Civil:

“Art. 1.320. 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. (...)

Art. 1.322. Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, 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.

Parágrafo único. Se nenhum dos condôminos tem benfeitorias na coisa comum e participam todos do condomínio em partes iguais, realizar-se-á licitação entre estranhos e, antes de adjudicada a coisa àquele que ofereceu maior lance, proceder-se-á à licitação entre os condôminos, a fim de que a coisa seja adjudicada a quem afinal oferecer melhor lance, preferindo, em condições iguais, o condômino ao estranho”.

Em que pese o esforço argumentativo dos requeridos, é certo que o entendimento firmado pelo douto juízo *a quo* não merece qualquer reparo. Pela matrícula do imóvel (p. 235) verifica-se que somente foi averbado o formal de partilha oriundo do processo de inventário de Izabel Oribe Mazzi, genitora dos autores (nº 0010915-49.2011.8.26.0576). O imóvel ficou pertencendo, então, ao viúvo meeiro, genitor dos autores (Francisco Mazzi, na proporção de 50%), e às partes, na proporção de 12,5% para cada.

Após o falecimento de Franciso (p. 277), no entanto, de fato não houve o devido registro do inventário, fato este incontroverso. Ocorre que, conforme já bem analisado pelo ilustre magistrado de origem, a inexistência de registro de propriedade não é óbice para que o imóvel seja dividido, sendo plenamente possível

a extinção de condomínio de direitos e obrigações, não se podendo impor ao coproprietário a permanência da indivisão, dada sua natureza potestativa.

A ausência de registro junto ao RI não é impeditivo para a pretendida extinção do condomínio, que apenas se limitará aos direitos que titulam sobre o bem, com avaliação correspondente. Nesse sentido, a jurisprudência deste Egrégio Tribunal de Justiça:

Extinção de condomínio. Imóvel. Partes condôminas em imóvel em razão de direitos sucessórios. Formal de partilha não registrado. Inventário findo. Quinhões das partes bem estabelecidos sobre o imóvel. Condição que não impede o ajuizamento da ação de extinção de condomínio. Interesse processual presente. Precedentes neste sentido deste Tribunal. Alienação judicial da coisa comum. Preço mínimo de venda que deve ser fixado pelo juiz. Divergências em relação ao valor que deverão ser resolvidas em cumprimento de sentença. Sentença de procedência do pedido mantida. Recurso desprovido (Apelação Cível nº 1007032-79.2018.8.26.0011; 3ª Câmara de Direito Privado; Rel. Des. ALEXANDRE MARCONDES; j. 25/11/2019).

APELAÇÃO CÍVEL “Ação de Extinção de Condomínio” Julgamento de procedência - Insurgência dos réus - Não acolhimento - Partes que são condôminas dos imóveis objeto dos autos, por força de sucessão dos bens deixados pelos falecidos genitores - Autores que não têm mais interesse em manter a copropriedade - Ausência de registro dos formais de partilha expedidos, que não inviabiliza a extinção do

condomínio, certo de que a regularização poderá ser
procedida no mesmo momento do registro de eventual
adjudicação ou arrematação em leilão judicial -
Precedentes - Extinção de condomínio que, nos termos
do art. 1.320, caput e 1.322 do Código Civil, configura
direito potestativo do condômino, devendo ser admitida
a qualquer tempo - Condenação dos réus ao pagamento
do rateio das despesas com registro dos formais de
partilha, que não configura julgamento ultra ou extra
petita, já que se trata de providência indispensável à
extinção do condomínio Arts. 1.315, caput e 1.320,
caput do Código Civil, que preveem caber aos
condôminos arcar com os custos decorrentes da divisão
da propriedade, à proporção dos seus quinhões - Regra
que afasta o enriquecimento sem causa - Não se
revelando a recusa de extinção de condomínio
apresentada pelos réus, na via extrajudicial, legítima, e
sendo eles vencidos na demanda, correta a sua
condenação ao pagamento das custas, despesa e
honorários advocatícios, à luz, tanto do princípio da
causalidade, quanto da sucumbência Sentença mantida
RECURSO DESPROVIDO (Apelação Cível
nº1090060-03.2017.8.26.0100; 6ª Câmara de Direito
Privado; Rel. Des. RODOLFO PELLIZARI; j.
03/08/2020).

APELAÇÃO CÍVEL. EXTINÇÃO DE
CONDOMÍNIO CUMULADA COM ALIENAÇÃO
JUDICIAL E ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS.
AUSÊNCIA DE REGISTRO DE FORMAL DE
PARTILHA. IRRELEVÂNCIA. ALIENAÇÃO DE
DIREITOS SOBRE O IMÓVEL CUJA

TITULARIDADE DO DOMÍNIO AINDA NÃO SE ENCONTRA REGULARIZADA. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. DIVISÃO DA COISA COMUM. DIREITO POTESTATIVO DO CONDÔMINO. ART. 1.320 DO CC. PRECEDENTES. RECURSO PROVIDO. 1. Ainda que não tenha sido extraído e registrado o formal de partilha dos bens do autor da herança, o condomínio sobre bem imóvel, que existe em decorrência do princípio da "saisine", pode ser extinto por vontade exclusiva de um condômino. 2. A extinção de condomínio é direito potestativo do condômino insatisfeito com a situação jurídica. Inteligência do artigo 1.320 do Código Civil (Apelação Cível nº1023514-53.2023.8.26.0003; 6ª Câmara de Direito Privado; Rel. Des. MARIA DO CARMO HONÓRIO; j. 31/10/2024; g.n.).

Apelação. Extinção de condomínio. Alegações recursais fundadas na alegação de ausência de registro da propriedade. Irrelevância. Possibilidade de extinção de condomínio de direitos e obrigações. Precedentes. Sentença mantida. Recurso desprovido (Apelação Cível nº 1000845-45.2020.8.26.0315; 9ª Câmara de Direito Privado; Rel. Des. PIVA RODRIGUES; j. 05/10/2022).

Frise-se, na linha de entendimento traçada pelo douto juízo *a quo*, que o registro do formal de partilha, em hipóteses tais, pode ser realizado no mesmo momento do registro de eventual adjudicação ou arrematação em leilão judicial, sendo suficiente, até lá, que a pendência registral apenas conste do edital de leilão.

Assim sendo, tem-se que a r. sentença não comporta qualquer reparo, devendo ser mantida por seus próprios fundamentos, nos termos do que

autoriza o art. 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo¹ e o AgInt no REsp nº 2.026.618/MA do Colendo Superior Tribunal de Justiça².

A fim de evitar manejo de embargos de declaração voltados unicamente ao prequestionamento, e de modo a franquear acesso às instâncias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional debatida nos autos, porquanto apreciadas, neste Colegiado, as questões relacionadas à controvérsia, ainda que sem expressa menção ou individualização dos argumentos ou dispositivos legais invocados pelas partes.

Nessa linha, já decidiu o C. Superior Tribunal de Justiça que o prequestionamento “pressupõe debate e decisão prévios pelo colegiado, ou seja, emissão de juízo sobre o tema” (EDcl no AgRg no REsp 1.172.919/PE); contentando-se com a forma implícita, disposta, por exemplo, no AgRg 572.737/RS, REsp 365.079/SP, EDcl no Resp. 688.698/PR, EDcl no REsp. 855.181/SC, entre outros.

Por fim, levando-se em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, mantenho os honorários recursais em 15% do valor da causa, observada a suspensão da exigibilidade concedida aos beneficiários da gratuidade da justiça.

¹ “Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento”.

² AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. ART. 489, §1º, IV, DO CPC. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. OMISSÃO. NÃO CONFIGURADOS. AÇÃO INDENIZATÓRIA. DANOS MATERIAIS. DANOS MORAIS. DANOS REFLEXOS OU INDIRETO. LEGITIMIDADE DOS FAMILIARES. NÃO HÁ PERDA DO OBJETO. PRESENÇA DE DANOS MORAIS. ABALO PSICOLÓGICO SUFICIENTE. BALAS DE OXIGÊNIO. ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL DE ORIGEM. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Não incorre em negativa de prestação jurisdicional o acórdão que, mesmo sem ter examinado individualmente cada um dos argumentos trazidos pelo vencido, adota fundamentação suficiente para decidir de modo integral a controvérsia, apenas não acatando a tese defendida pela recorrente. Precedentes. 2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, é admitido ao Tribunal de origem, no julgamento da apelação, utilizar, como razões de decidir, os fundamentos delineados na sentença (fundamentação per relationem), medida que não implica negativa de prestação jurisdicional, não gerando nulidade do acórdão, seja por inexistência de omissão seja por não caracterizar deficiência na fundamentação (AgInt no AREsp 1.779.343/DF, Rel. Ministro Marco Aurélio Belizze, Terceira Turma, j. 12/4/2021, DJe 15/4/2021). (Superior Tribunal de Justiça; AgInt no REsp nº 2.026.618/MA; Rel Min. Maria Isabel Gallotti; j.04/09/2023).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, pelo meu voto **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI
RELATOR