



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000317240

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000272-68.2022.8.26.0563, da Comarca de São Bento do Sapucaí, em que são apelantes TEREZINHA CARDOSO CASARI (ESPÓLIO), CARLOS FARIA DA COSTA (INVENTARIANTE), LUZIA FARIA DA COSTA SANTOS, ADAIR ALVES DOS SANTOS, MARIA IRACEMA CARDOSO VIEIRA, MARIA GORETE RAMOS DE FARIA BREMER (FALECIDO), MARIA ELOISA CARDOSO DA ROSA, ÂNGELO MACHADO DA COSTA, DOUGLAS MACHADO DA COSTA, LISSANDRA MOLINA MACHADO DA COSTA, LUCAS MACHADO DA COSTA, PAULO MACHADO DA COSTA, RENATA MACHADO DA COSTA FARIA, BRUNA MARIA MACHADO DA COSTA, DANIELA MACHADO DA COSTA, NEUSA MARIA ROSA FARIA DA COSTA, ALAOR BREMMER, FABIO FARIA BREMER, VANESSA BREMER, ERNESTO DE FARIA BREMER, FELIPE PARISI ASSAD BREMER, GABRIELA MARIA DE FARIA ASSAD BREMER, ADRIANO RODRIGUES DE FARIA, BERNADETE MARIA RODRIGUES DE FARIA, ANTONIO FARIA DA COSTA (FALECIDO), SIMONE ARANTES MACIEL DE FARIA, ANDRÉ RODRIGUES DE FARIA, ROSELAINÉ MACIEL RODRIGUES DE FARIA, MIRELLA DE FATIMA FARIA MORAES, SÉRGIO LUIZ DE MORAIS, DEISIANE CHRISTMAS SANTOS LEÃO MACHADO DA COSTA, DANIELA MACHADO DA COSTA e LUIZ ANTONIO VIEIRA, é apelado AFONSO CARDOSO DE FARIA.

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), LUCILIA ALCIONE PRATA E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000272-68.2022.8.26.0563

Apelantes: Terezinha Cardoso Casari, CARLOS FARIA DA COSTA, Luzia Faria da Costa Santos, Adair Alves dos Santos, Maria Iracema Cardoso Vieira, Maria Gorete Ramos de Faria Bremer, Maria Eloisa Cardoso da Rosa, Ângelo Machado da Costa, Douglas Machado da Costa, Lissandra Molina Machado da Costa, Lucas Machado da Costa, Paulo Machado da Costa, Renata Machado da Costa Faria, Bruna Maria Machado da Costa, Daniela Machado da Costa, NEUSA MARIA ROSA FARIA DA COSTA, Alaor Bremmer, Fabio Faria Bremer, Vanessa Bremer, Ernesto de Faria Bremer, Felipe Parisi Assad Bremer, Gabriela Maria de Faria Assad Bremer, Adriano Rodrigues de Faria, Bernadete Maria Rodrigues de Faria, Antonio Faria da Costa, Simone Arantes Maciel de Faria, André Rodrigues de Faria, Roselaine Maciel Rodrigues de Faria, Mirella de Fatima Faria Moraes, Sérgio Luiz de Moraes, Deisiane Christmas Santos Leão Machado da Costa, Daniela Machado da Costa e Luiz Antonio Vieira

Apelado: Afonso Cardoso de Faria

Comarca: São Bento do Sapucaí

V. 15007

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C.C. DIVISÃO. ALIENAÇÃO JUDICIAL DO IMÓVEL COMUM. INÉPCIA DA PETIÇÃO INICIAL. REJEIÇÃO. COISA JULGADA. NÃO CONFIGURAÇÃO. AÇÃO ANTERIOR COM CAUSA DE PEDIR DISTINTA. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. PROVA PERICIAL DESNECESSÁRIA. MÉRITO. IMÓVEL RURAL QUE NÃO COMPORTA DIVISÃO CÔMODA. INOBSERVÂNCIA DA FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO DO RESPECTIVO MUNICÍPIO. INTELIGÊNCIA DO ART. 8º DA LEI Nº 5.868/72. DISSOLUÇÃO DO CONDOMÍNIO. DIREITO POTESTATIVO DO CONDÔMINO. INTELIGÊNCIA DO ART. 1.320 E SEQUINTE DO CÓDIGO CIVIL. DIREITO DE PREFERÊNCIA. POSSIBILIDADE DO EXERCÍCIO PELOS CONDÔMINOS, DESDE QUE ANTERIOR À HASTA PÚBLICA. PRECEDENTES. RECURSO DESPROVIDO.

1. A petição inicial é apta se, além de ter sido instruída com documentos indispensáveis à propositura da ação, existe compatibilidade jurídica entre a causa de pedir e a pretensão da parte autora.

2. Ainda que as partes sejam as mesmas, não há repetição de ação se a nova pretensão deduzida em Juízo é distinta da anterior.
3. Se as provas documentais são suficientes para o correto equacionamento da lide, a dispensa de perícia no imóvel não configura cerceamento de defesa.
4. O imóvel rural não pode ser desmembrado ou dividido se não obedece à fração mínima de parcelamento prevista para o respectivo Município.
5. A extinção de condomínio mediante alienação judicial do imóvel comum é direito potestativo do condômino insatisfeito com a situação jurídica.
6. O pedido de alienação judicial do bem não afasta o direito de preferência dos condôminos, desde que exercido antes da data do leilão.

Trata-se de Apelação interposta contra sentença judicial (p. 619/924, complementada à p. 637/641), cujo relatório adoto, por meio da qual o MM. Magistrado da Vara Única da Comarca de São Bento do Sapucaí, em “ação de extinção de condomínio c.c. divisão”, julgou parcialmente procedentes os pedidos para: *“a) declarar a extinção do condomínio referente ao imóvel descrito na inicial objeto da matrícula nº 1.610, do Livro nº R-08, do Oficial Registro de Imóveis de São Bento do Sapucaí/SP, b) determinar a venda do supracitado bem por meio de hasta pública, após prévia avaliação judicial, com a divisão do valor obtido entre os coproprietários na proporção de suas cotas-partes. Ante a sucumbência, condeno os reconvintes/réus ao pagamento de custas e despesas processuais, bem como em honorários advocatícios da parte adversa, estes que ora arbitro em 10% (dez por cento) do valor bem imóvel, nos termos do art. 85, §2º, do CPC”*.

Apelam os réus, sustentando que a sentença merece ser reformada, em síntese, porque: a) *“tendo em vista a incongruência existente entre a causa de pedir e o pedido necessário a extinção do processo por ser a petição inicial Inepta”*; b) há violação da coisa julgada, uma vez que houve acordo entre as partes em outro processo prevendo que *“caso não houvesse a divisão amigável do imóvel a ação para extinção do condomínio seria uma AÇÃO DEMARCATÓRIA/DIVISÓRIA item*

la do acordo” e não pela alienação”; c) houve cerceamento de defesa “posto que não foi oportunizado aos Recorrentes a possibilidade de realização da prova técnica com relação a divisão do imóvel”; d) no mérito, a ação é improcedente e a reconvenção é procedente, pois o imóvel é divisível conforme demonstrado nos autos; e) a divisão do imóvel é possível pois “a área está localizada em zona urbana, conforme se verifica a legislação municipal (documento 479/481), não havendo assim que se falar em indivisibilidade por conta de algum tipo de metragem mínima”; f) “se mantida a R. sentença com relação a venda judicial do imóvel necessário reconhecer o direito de preferência dos Recorrentes para aquisição da cota parte do Recorrido (1/9 do imóvel)” p. 646/666.

Recurso tempestivo e preparado (p. 667/668 e 680/681).

Contrarrazões não apresentadas (p. 672).

Não houve oposição ao Julgamento Virtual.

É O RELATÓRIO.

VOTO.

Primeiramente, rejeito a preliminar de **inépcia da petição inicial**. Isso porque, além da simples leitura da exordial possibilitar a compreensão dos fatos, existe compatibilidade jurídica entre a causa de pedir e a pretensão do apelado, sendo que da narrativa fática decorre de forma lógica a conclusão. Além disso, os autos não carecem de qualquer documento que possa ser considerado indispensável à propositura da ação.

Tampouco subsiste a tese de que existe **coisa julgada**. Apesar da identidade de partes, constata-se que, na ação anterior, o corréu **Carlos Faria da Costa** visava apenas a reintegração de posse da área litigiosa, tendo as partes acordado naquela oportunidade que o autor **Afonso Cardoso de Faria** não demarcaria ou dividiria o terreno “*até que os herdeiros cheguem num consenso a respeito da divisão do imóvel ou até que promovam uma ação demarcatória/divisória*” (p. 480). Dessa forma, não houve repetição de ação já decidida por decisão transitada em julgado e, em consequência, não se vislumbra coisa julgada a ser reconhecida.

Faço constar, ainda, que não vislumbro nenhuma hipótese de **nulidade da sentença**. A dispensa da prova pericial, ao contrário do alegado, não implicou em cerceamento de defesa.

Nos termos do art. 370 do Código de Processo Civil, *caberá ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito*, pois, sendo o seu destinatário, incumbe somente a ele aferir sobre a imprescindibilidade ou não de sua realização.

No caso em análise, a comprovação dos fatos alegados realmente não demandava dilação probatória, pois as provas documentais juntadas aos autos mostraram-se suficientes ao equacionamento da lide, sobretudo porque elas demonstraram que, ao contrário do que sustentam os apelantes, o imóvel não comporta divisão cômoda, conforme será detalhado adiante.

Assim, correto o julgamento do pedido no estado em que o feito se encontrava, eis que ele não implicou em cerceamento de defesa.

Quanto ao **MÉRITO**, o recurso não comporta provimento.

Pelo que consta dos autos, o apelado ingressou com ação de extinção de condomínio cumulada com pedido de divisão do imóvel e venda em hasta pública.

Os réus, entretanto, afirmaram que a pretensão de extinção de condomínio pela alienação judicial não se justifica, pois o imóvel admite divisão cômoda. Todavia, razão não lhes assiste.

Ao contrário do que alegam, o imóvel em questão não se encontra em área urbana. Pelo que consta dos autos, a parte ideal que se pretende dividir (descrita na petição inicial item 3 (I) – p. 03/04) está inserida em uma área maior, denominada “Sítio José da Rosa”, registrada na matrícula nº 1.610 do CRI de São Bento do Sapucaí (p. 111/120) e tem sido declarada como rural perante as autoridades públicas. Confira-se: Declaração de Imposto sobre Propriedade Territorial Rural (ITR do exercício 2021 – p. 121/124), Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR exercício 2021 (p. 125) e Declaração de concessionária de serviço público, referindo-se a valor venal de Terra Rural, emitida em março de 2022 (p. 134), todos posteriores à data da lei municipal publicada em dezembro de 1999 (p. 478), o que é suficiente para comprovar que o bem litigioso está inserido em área rural.

Nesse cenário, tratando-se de imóvel rural, impõe-se limitação ao pedido de divisão e demarcação.

Ocorre que o Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64), no seu artigo 65 dispõe que *"O imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural"*; **o artigo 8º da Lei 5.868/72** complementa que: *“Para fins de transmissão, a qualquer título, na forma do Art. 65 da Lei número 4.504, de 30 de novembro de 1964, nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior à do módulo calculado para*

o imóvel ou da fração mínima de parcelamento fixado no § 1º deste artigo, prevalecendo a de menor área” (destaque meu). Ou seja, o imóvel rural pode ser desmembrado ou dividido desde que obedeça à fração mínima de parcelamento prevista para o respectivo Município.

No caso dos autos, consta do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR – p. 125) que a fração mínima de parcelamento do imóvel em discussão é de 3.00ha. Dessa forma, considerando a área total do imóvel de 10.8000ha e a forma de divisão por fração ideal, tem-se que haveria atribuição de 1.200ha (1/9) entre os proprietários, ou seja, áreas inferiores à fração mínima de parcelamento prevista para o Município de Santo Antônio do Pinhal (3.000ha).

Dessa forma, demonstrada a impossibilidade de divisão cômoda do imóvel, poderá qualquer condômino exercer o direito potestativo insculpido no artigo 1.320 e seguintes do Código Civil.

Indiscutível, portanto, o direito do apelado à pretensão extintiva deduzida em Juízo, sendo totalmente irrelevantes as asserções trazidas nas razões recursais, diante do estado de sujeição em que se encontram os apelantes réus.

Nesse sentido já decidiu este Tribunal de Justiça:

Apelação cível. Ação de divisão de imóvel. Segunda parte. Sentença de extinção, por falta de interesse processual. **Imóvel registrado perante o INCRA. Divisão requerida ensejaria uma área inferior à fração mínima de parcelamento de 2,00ha estabelecida para o Município de Catanduva. Alegação de que o imóvel estaria cadastrado em zona urbana. Afastamento. Falta de alteração da destinação do imóvel de rural para urbana. Divisão que não é possível**, nos termos do art. 53 da Lei nº 6.766/1979. Sentença mantida. Resultado. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1002836-33.2014.8.26.0132; Relator (a): Edson Luiz de Queiróz; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Catanduva - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/09/2024; Data de Registro: 17/09/2024 – g.n.)

EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO - Sentença - Nulidade - Inocorrência - Despicienda a dilação probatória, já que a demanda versa sobre a titularidade do domínio do imóvel (fato incontroverso) e a possibilidade de extinção do condomínio, com a alienação judicial do bem - **Imóvel rural - Impossibilidade de divisão entre os condôminos em área superior à fração mínima de parcelamento da região - Sentença de procedência mantida** - Recurso improvido.

(TJSP; Apelação Com Revisão 9119908-30.2002.8.26.0000; Relator (a): Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araçatuba - 2.VARA CIVEL; Data do Julgamento: N/A; Data de Registro: 01/03/2007)

No mais, o acolhimento do pedido de alienação judicial do bem não afasta o direito de preferência dos condôminos, desde que exercido antes da data do leilão, conforme apontou o Magistrado de origem: *“em que pese os réus, por ostentarem a qualidade de co-proprietário (em regime de condomínio) do bem, possuam o direito potestativo de preferência, previsto nos art. 504 c/c art. 1.314, ambos do Código Civil, sobre o imóvel, a parte não apresentou nos autos plano ou proposta de aquisição do bem, além disso não tendo as partes concordado quanto à venda particular do imóvel a única opção viável para sua alienação é a remessa do bem para hasta pública, nos moldes do art. 730 do Código de Processo Civil, devendo a receita auferida com a venda ser dividida, igualmente, entre os coproprietários do imóvel. Ademais, caso as partes cheguem em acordo futuro acerca da alienação particular do imóvel, a determinação judicial de leilão público do bem não impede que a venda particular seja feita, desde que antes da data do leilão”* (p. 622/623).

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

Levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal pelo advogado da requerente, majoro os seus honorários advocatícios para 12% do valor da causa (art. 85, § 11, CPC).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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