



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000340691

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000970-52.2020.8.26.0108, da Comarca de Cajamar, em que são apelantes MANOEL FARIA TAVARES (JUSTIÇA GRATUITA) e MARIA DE FÁTIMA BENEDITO TAVARES (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados ANDREIA FERREIRA DA SILVA, ANA FARIA TAVARES YAMAUCHI, ROBERTO JOÃO TSUNEO YAMAUCHI, BENEDITA FARIA TAVARES MOREIRA e SEBASTIÃO BENEDITO MOREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

MÁRIO CHIUVE JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº 1000970-52.2020.8.26.0108

ORIGEM: FORO DE CAJAMAR - 1ª VARA JUDICIAL

APELANTES: MANOEL FARIA TAVARES; MARIA DE FÁTIMA BENEDITO TAVARES

APELADOS: ANDREIA FERREIRA DA SILVA; ANA FARIA TAVARES YAMAUCHI; ROBERTO JOÃO TSUNEO YAMAUCHI; BENEDITA FARIA TAVARES MOREIRA; SEBASTIÃO BENEDITO MOREIRA

JUIZ(A) SENTENCIANTE: RENATO DOS SANTOS

VOTO Nº 7192

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. SENTENÇA ANULADA.

I. Caso em Exame: Ação de extinção de condomínio proposta, visando à alienação judicial de imóvel em condomínio. A sentença de primeira instância julgou extinto o processo sem resolução de mérito, condenando os autores pela multa por litigância de má-fé. Apela a parte autora, pugnando pelo prosseguimento do feito, com intimação dos coproprietários omitidos do litisconsórcio necessário e inversão da condenação ao pagamento de multa por litigância de má-fé.

II. Questão em Discussão: A questão em discussão consiste na análise acerca: (i) da necessidade de anulação da sentença para prosseguimento do feito com a intimação dos demais coproprietários para apresentação de defesa; (ii) da revogação da condenação por litigância de má-fé imposta aos autores.

III. Razões de Decidir: A ausência de registro formal da partilha não impede a propositura de ação de extinção de condomínio, conforme o princípio da saisine e a teor da jurisprudência do Colendo STJ. Em razão da anulação da r. sentença, com determinação de prosseguimento do feito, resta afastada a condenação dos autores ao pagamento de multa por litigância de má-fé.

IV. Dispositivo: Recurso parcialmente provido, para o fim de reconhecer o interesse de agir da apelante e, consequentemente, a possibilidade de recebimento da petição inicial, determinando-se o retorno dos autos à origem para regular processamento do feito, nos termos da fundamentação.

Vistos.

Trata-se de “*ação de extinção de condomínio*” intentada por **MANOEL FARIA TAVARES E OUTROS** em face de **BENEDITA FARIA TAVARES MOREIRA E OUTROS**. O relatório da r. sentença (fls. 177/188), que se adota, bem resume os principais aspectos da causa:

“Vistos. MANOEL FARIA TAVARES E OUTROS ajuizaram ação de ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BEM COMUM C.C. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO em face de BENEDITA FARIA TAVARES MOREIRA E OUTROS, pleiteando a alienação judicial de imóvel em condomínio pelas partes. Com a petição inicial de fls. 01/05, juntou documentos de fls. 06/23. Citados, os réus apresentaram contestação às fls. 55/61 arguindo ausência de interesse de agir e, no mérito, sustentaram não ser o melhor momento para vender o imóvel. Réplica às fls. 68/70. Saneador às fls. 76/77. A herdeira Andreia apresentou contestação às fls. 100/106 com documentos de fls. 107/121 arguindo nulidade por ausência de litisconsórcio passivo necessário e, no mérito, que deve ser realizada a perícia para apuração do valor do imóvel. Réplica às fls. 134/138. Decisão reconheceu a ausência de interesse de agir e deu ciência às partes (fls. 168), tendo Andreia apresentado manifestação (fls. 171/175), enquanto os autores quedaram-se inertes (certidão de fls. 176). É o relatório.”

Ao fim, a r. sentença de fls. 177/180 **JULGOU EXTINTO o processo, sem resolução de mérito:**

“Ante o exposto, JULGO EXTINTO o feito, sem julgamento do mérito, nos termos do artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil. Dada a sucumbência, condeno a parte autora ao pagamento das custas e honorários advocatícios dos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

patronos dos réus, os quais fixo no percentual global de 10% sobre valor da causa (CPC, art. 85, §2º), sendo repartidos igualmente entre os patronos dos réus. Fica essa condenação, contudo, sobrestada pelo prazo de cinco anos, nos termos do art. 98, §3º, do CPC, em razão de os autores serem beneficiários da justiça gratuita. P.I. Configurada a conduta do art. 80, I, do CPC, condeno os autores a pagar multa por litigância de má-fé equivalente a 8% do valor da causa corrigido a contar da distribuição.”

Um recurso de apelação.

Inconformada, apela a parte autora às fls. 183/198, sustentando, em síntese: que Manoel Faria Tavares é coproprietário de 25% do imóvel, juntamente com Aparecida Faria Tavares Silva, Benedita Faria Tavares Moreira e Ana Faria Tavares Yamauchi. A controvérsia iniciou-se com o pleito de Andreia Ferreira da Silva, filha de Osvaldo Salviano da Silva, que busca o quinhão correspondente a seu pai no referido imóvel. Afirmam que a ausência de averbação do inventário de Osvaldo Salviano da Silva na matrícula do imóvel impede a atribuição de qualquer direito sobre o bem à herdeira Andreia Ferreira da Silva. Destacam que a averbação é imprescindível para a constituição dos direitos sobre o imóvel, conforme os artigos 1.245 e 1.227 do Código Civil. Apontam a necessidade de reservar o quinhão pleiteado por Andreia Ferreira da Silva sobre a parte pertencente a Osvaldo Salviano da Silva até que se tenha uma decisão final no processo que tramita em outro estado da federação. Defendem que tal reserva garante a observância dos princípios de justiça e equidade. Sustentam que Manoel Faria Tavares e sua esposa não possuem qualquer relação com o direito pleiteado por Andreia Ferreira da Silva, que decorre exclusivamente da parte deixada por Osvaldo Salviano da Silva. Alegam que a condenação por litigância de má-fé é infundada e deve ser revogada. Defendem que a condenação por litigância de má-fé foi indevida e desproporcional, pois Manoel Faria Tavares sempre agiu de maneira transparente e pautada na boa-fé. Apontam que a jurisprudência do STJ exige comprovação explícita do dolo para caracterizar litigância de má-fé, o que não se verifica no caso

em tela. Requerem a reforma da decisão recorrida, a descaracterização da litigância de má-fé, o reconhecimento da ausência de dolo, a reserva do quinhão pleiteado por Andreia Ferreira da Silva, a inversão da condenação em litigância de má-fé e imposição de multa em face de Andreia Ferreira da Silva, e a intimação dos herdeiros de Osvaldo Salviano da Silva e representantes do espólio de Aparecida Faria Tavares Silva para ingressarem aos autos e apresentarem sua defesa.

O recurso é tempestivo (fls. 182) e dispensado o preparo, porque foi concedida a gratuidade processual (fls. 41 e 168).

Contrarrazões às fls. 214/222 e 223/227.

Não houve expressa oposição ao julgamento virtual.

É, em síntese, o relatório.

A sentença é anulada.

Cinge-se a pretensão recursal da parte autora apelante aos pedidos: (a) de que seja anulada a r. sentença, com prosseguimento do feito para intimação dos demais coproprietários para apresentação de defesa; (b) de que se afaste a condenação ao pagamento de multa pela litigância de má-fé; (c) de que seja condenada Andreia Ferreira da Silva, herdeira do falecido coproprietário Osvaldo, às penas por litigância de má-fé.

Cuida-se de ação de extinção de condomínio intentada por **MANOEL FARIA TAVARES** e sua esposa **MARIA DE FÁTIMA BENEDITO TAVARES** contra **BENEDITA FARIA TAVARES MOREIRA** e seu marido **SEBASTIÃO BENEDITO MOREIRA**, **ANA FARIA TAVARES YAMAUCHI** e seu marido **ROBERTO JOÃO TSUNEO YAMAUCHI** e **APARECIDA FARIA TAVARES SILVA**.

Verifica-se da Certidão de Matrícula (fls. 11/14) do imóvel objeto dos autos que constavam, como proprietário registrais originais, **1) MARIA ANTONIA FARIA TAVARES**, **2) APARECIDA FARIA TAVARES SILVA** e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

seu marido **OSVALDO SAVIANO TAVARES**, 3) **BENEDITA FARIA TAVARES MOREIRA** e seu marido **SEBASTIÃO BENEDITO MOREIRA**, 4) **MANOEL FARIA TAVARES**, e 5) **ANA FARIA TAVARES**.

E restou averbado na referida matrícula o falecimento dos coproprietários **MARIA ANTONIA FARIAS TAVARES** e **OSVALDO SAVIANO TAVARES**.

Em averbação de R.05, certificou-se o formal de partilha referente à copropriedária original **MARIA ANTONIA FARIA TAVARES**, constando como herdeiros i) **BENEDITA FARIA TAVARES MOREIRA** e **SEBASTIÃO BENEDITO MOREIRA**, ii) **ANA FARIA TAVARES YAMAUCHI** e **ROBERTO JOÃO TSUNEO YAMAUCHI**, iii) **APARECIDA FARIA TAVARES SILVA**, iv) **MANOEL FARIA TAVARES** e **MARIA DE FATIMA BENEDITO TAVARES**.

Do minucioso cotejo dos autos, verifica-se que os autores, ao ajuizar a presente demanda, deixaram de observar o litisconsórcio passivo necessário, ignorando-se os coproprietários decorrentes a da herança deixada pelo falecimento de **OSVALDO SAVIANO TAVARES**.

Assim, sobreveio a manifestação da terceira **ANDREIA FERREIRA DA SILVA** às fls. 100/106, informando ser herdeira de **OSVALDO SAVIANO TAVARES**, e dispondo que os “*Autores e os Réus indicados na petição inicial (fls. 1-5) tinham conhecimento de que outros membros da família – os Proprietários Não-Tabulares -, tinham direitos sobre o imóvel em litígio, mas deixaram de prestar tal informação nestes autos, claramente estão a se servir do processo para tentar alcançar fim vedado por lei (CPC, art. 142).*”

Sobrevindo a r. sentença de fls. 117/180, que julgou extinto o feito, sem resolução de mérito, nos seguintes termos:

“No caso em tela, falece aos autores o interesse de agir na modalidade necessidade, uma vez que havendo indefinição

sobre a própria configuração do condomínio cuja extinção se pretende, não há como obter proveito no mundo empírico da tutela jurisdicional mediata ora pleiteada. Também falece aos autores o interesse de agir na modalidade adequação, uma vez que a partilha ou a sobrepartilha devem ser objeto de prévia solução no juízo competente antes de se discutir a extinção do condomínio. Dessa forma, o feito deve ser extinto. Por outro lado, reputo configurada a litigância de má-fé, não se olvidando que esta deve ser declarada quando evidente o dolo processual, o que se verifica no caso concreto. Em que pese a situação declinada às fls. 134/138 fato é que os autores ao tempo do ajuizamento da ação tinham conhecimento da disputa judicial que paira sobre o imóvel cuja alienação se pretende. Ainda que entendam que o imóvel lhes pertença, não poderiam ter omitido a divergência do juízo. Entretanto, não há como concluir que a litigante Aparecida Faria tenha atuado com o fito de omitir informações do juízo. Sendo assim, verifica-se que os autores omitiram fatos do juízo em relação à existência de disputa sobre o bem, com o objetivo de obter sentença favorável de extinção de condomínio. Aplica-se aqui o disposto no art. 80, I, do CPC, fixando-se multa de 8% do valor da causa devidamente corrigido pelo IPCA do período a contar da distribuição.”

Com efeito, verifica-se que não houve registro do formal de partilha atinente à propriedade da aventada coproprietária **ANDREIA FERREIRA DA SILVA**, tendo o MM. Juízo *a quo* constatado a litigância de má-fé da parte autora, uma vez que já havia ciência dos autores quanto aos direitos reais da herdeira de **OSVALDO**.

Contudo, a r. sentença deve ser anulada quanto à extinção do feito sem resolução de mérito, pois não é necessário o registro formal da partilha de um imóvel para propor a extinção de um condomínio, destacando-se que a propriedade foi transferida aos herdeiros imediatamente após a abertura da sucessão,

conforme o princípio da saisine.

A jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça vem se orientando no sentido de que *“o prévio registro do título translativo no Registro de Imóveis, anotando-se a situação de copropriedade sobre frações ideais entre os herdeiros e não mais a copropriedade sobre o todo indivisível chamado herança, não é condição sine qua non para o ajuizamento de ação de divisão ou de extinção do condomínio por qualquer deles, especialmente porque a finalidade do registro é a produção de efeitos em relação a terceiros e a viabilização dos atos de disposição pelos herdeiros, mas não é indispensável para a comprovação da propriedade que foi transferida aos herdeiros em razão da saisine”* (STJ, 3ª Turma. REsp n. 1.813.862/SP, rel. Min. Nancy Andrighi, jul. em 15/12/2020, DJe de 18/12/2020).

De fato, a propriedade dos bens que pertenciam ao autor da herança é imediatamente transferida aos herdeiros com a abertura da sucessão, conforme estabelece o art. 1.784 do Código Civil e em razão do princípio da saisine, razão pela qual todos os herdeiros se tornam, a partir desse momento, coproprietários do todo unitário intitulado herança, atribuindo-se os respectivos quinhões após a realização da partilha.

A propósito, confira-se a jurisprudência desta C. 3ª Câmara:

Extinção de condomínio. Sentença de procedência. Insurgência da Ré. Irregularidade da sentença pela não designação de audiência de conciliação. Não acolhimento. Alegada ausência de registro da propriedade no RI. Irrelevância. Não existem dúvidas acerca da partilha no processo de inventário e que recaiu sobre o imóvel e atribui o quinhão hereditário respectivo aos Autores, e a ausência de registro junto ao RI não é impeditivo para a pretendida extinção do condomínio. Usucapião arguido em matéria de defesa. Possibilidade. Contudo, não verificado o preenchimento dos requisitos autorizadores ao reconhecimento de usucapião, no caso. Sentença mantida. Verba honorária majorada, observada a Justiça gratuita. Recurso não provido.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(TJSP; Apelação Cível 1075434-69.2023.8.26.0002; Relator (a): João Pazine Neto; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/06/2024; Data de Registro: 15/06/2024)

*EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. Sentença que extinguiu o processo sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, IV, CPC. Insurgência dos autores. 1. IMPUGNAÇÃO À JUSTIÇA GRATUITA. Benefício mantido aos réus. Presunção de veracidade da alegação de hipossuficiência deduzida pelos demandados (art. 99, § 3º, CPC). Ausência de outros elementos nos autos a indicar condição financeira incompatível com a Justiça gratuita. 2. **EXTINÇÃO DA AÇÃO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. Aquisição da propriedade por herança (art. 1.784 do CC). Situação de indivisibilidade do bem que não impossibilita a extinção do condomínio. Partilha do imóvel pelo inventário que seria necessária para posterior registro da alienação judicial, mas sua pendência não obstará a pretensão de extinção do condomínio. Direito potestativo do condômino (arts. 1.320 a 1.322 do CC). Produto de eventual alienação judicial passará a integrar o patrimônio do espólio. Extinção afastada. Sentença reformada. Retorno dos autos à origem para regular prosseguimento. RECURSO PROVIDO EM PARTE.***

(TJSP; Apelação Cível 1008121-96.2018.8.26.0348; Relator (a): Carlos Alberto de Salles; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mauá - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/09/2023; Data de Registro: 19/09/2023)

*AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. Partilha dos direitos imobiliários. Reclamada inadmissibilidade da extinção decretada judicialmente. Reconhecimento da usucapião. Conteúdo, no entanto, que não restou inserido na peça contestatória ou em manifestações posteriores, motivo pelo qual a r. sentença é omissa em relação à matéria (art. 336 do CPC). Indevida inovação recursal. Infringência do disposto no art. 1.014 do CPC. **Ausência de registro da propriedade no Cartório de Registro de Imóveis. Circunstância que, por si, não impede o acolhimento da pretensão. Possibilidade, na espécie, de alienação judicial dos direitos sobre o bem imóvel em tela, com sub-rogação dos arrematantes na posição jurídica das partes alienantes. Entendimento adotado***

pela Câmara. APELO DESPROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1016787-85.2017.8.26.0004; Relator (a): Donegá Morandini; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IV - Lapa - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/02/2022; Data de Registro: 22/02/2022)

A par disto, na esteira dos precedentes invocados, imperioso reconhecer-se que a ausência de registro do título translativo torna inviável o deferimento do pedido de alienação judicial da propriedade, por força do princípio da continuidade do registro público.

Todavia, *“nada impede que os direitos sobre o imóvel cujo domínio ainda não se encontra regularizado sejam vendidos em hasta pública, ou seja, os direitos e não a propriedade estão sendo alienados, havendo, em relação aos arrematantes, sub-rogação na posição jurídica das partes”* ((JSP; Apelação Cível 1016787-85.2017.8.26.0004; Relator (a): Donegá Morandini; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IV - Lapa - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/02/2022; Data de Registro: 22/02/2022)

Assim, harmonizando os princípios da primazia do julgamento de mérito e do contraditório e ampla defesa (CPC/15, arts. 4º, 6º e 7º), fica parcialmente acolhida a insurgência recursal para afastar a extinção prematura do feito, determinando-se o retorno dos autos à origem a fim de que se proceda o regular desenvolvimento da marcha processual, inclusive com a integração da parte demandada à lide para o oferecimento de sua defesa.

Ante a anulação da r. sentença, resta afastada a condenação da parte autora ao pagamento de multa por litigância de má-fé;

Destarte, a r. sentença apelada deve ser anulada quanto à extinção do feito, determinando-se a remessa dos autos à origem para regular prosseguimento, com intimação de todos os coproprietários para apresentação de defesa.

Desnecessários, creio, maiores aprofundamentos acerca



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

das matérias ventiladas, ficando parcialmente reformada a r. sentença hostilizada, nos termos da fundamentação exposta.

Incumbe salientar que se revela desnecessária a menção expressa a todos os dispositivos legais citados pela parte, ainda que para fins de prequestionamento, mostrando-se suficiente sua apreciação, no contexto da discussão, para o manejo de recursos às instâncias superiores (Súmulas 211 do E. STJ e 282 do E. STF).

Ad cautelam, não é demais ressaltar:

“O julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão. A prescrição trazida pelo art. 489 do CPC/2015 veio confirmar a jurisprudência já sedimentada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, sendo dever do julgador apenas enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão recorrida.” (EDcl no MS 21315/DF, Rel. Min. Diva Malerbi, j. 08/06/2016).

Do exposto, pelo meu voto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO** para o fim de reconhecer o interesse de agir da apelante e, conseqüentemente, a possibilidade de recebimento da petição inicial, determinando-se o retorno dos autos à origem para regular processamento do feito, nos termos da fundamentação do Acórdão.

MÁRIO CHIUHITE JÚNIOR

Relator