Registro: 2025.0000341701

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1079901-64.2018.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante KOOGI ONISHI, são apelados ROBERTO IROIUKE HAMAMOTO e JOSÉ CARLOS MASSAYUKI HAMAMOTO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente) E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1079901-64.2018.8.26.0100

APELANTE: KOOGI ONISH

APELADOS: JOSÉ CARLOS MASSAJUKI HAMAMOTO, ROBERTO IROIUKE HAMAMOTO

JUÍZA: PRISCILLA BITTAR NEVES NETTO

VOTO Nº 38.151

APELAÇÃO *– Ação de Extinção de Condomínio c/c Arbitramento de Aluguéis – Imóveis comuns – Ajuizamento contra ex-marido da irmã que utiliza os imóveis com exclusividade - Sentença de parcial procedência – Inconformismo do réu, arguindo preliminar de ilegitimidade ativa, incompetência absoluta, no mérito, aduz que ajuizou ação de usucapião conta os autores para comprovar a posse exclusiva dos bens – Preliminares rejeitadas – Ação de usucapião que foi julgada improcedente e não tem o condão de suspender a presente ação, pois ultrapassado o prazo de um ano previsto no art. 313, § 4º, do CPC - Extinção do condomínio que recai sobre bem imóvel, quando inexistente entre os condôminos a intenção de manter a comunhão, é assegurada pelo Código Civil, especificamente em seus artigos 1.320 e 1.322, que possui força normativa - Recurso desprovido.*

Vistos.

Trata-se de Apelação interposta contra decisão proferida pela MM. Juíza da 32ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital, em Ação de Extinção de Condomínio c/c Arbitramento de Aluguel proposta por JOSÉ CARLOS MASSAJUKI HAMAMOTO, ROBERTO IROIUKE contra KOOGI ONISH que julgou a ação parcialmente procedente declarando extinto o condomínio dos seguintes imóveis: apartamento nº 05, localizado no Edifício Tamandaré, situado na Rua Tamandaré nº 814, Liberdade, São Paulo, apartamento nº 1, localizado no Edifício Maison Flaubert, na Rua Thomaz Alves, nº 17, Vila Mariana, São Paulo e um tereno situado na Rua Seis, lote 124, quadra M, Jardim

Chácaras Oriente, Lagoa Grande, Embu Guaçu, Itapecerica da Serra. Condenou o réu, ainda, ao pagamento de aluguéis pelo uso exclusivo dos bem desde a citação e determinando a alienação judicial do imóvel, partilhando o seu produto na proporção de 50% (cinquenta por cento) para o réu e 25% (vinte e cinco por cento) para cada autor, precedendo-se de avaliação por perito judicial em sede de liquidação de sentença, deverá ser assegurado o direito de preferência dos coproprietários. Diante da sucumbência mínima, arcará a parte ré com as custas e despesas processuais além dos honorários de sucumbência que arbitrou em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação.

Apela o réu, arguindo preliminar de incompetência absoluta para o julgamento da ação, considerando que um dos imóveis está situado em Itapecerica da Serra, ilegitimidade ativa pois os autores não constam como proprietários do bem imóvel situado em Itapecerica da Serra. No mérito, aduz que é parte na ação de usucapião movida contra os autores, visando o reconhecimento da propriedade sobre os imóveis, objetos da extinção de condomínio, acrescenta que sua posse estaria comprovada, havendo a necessidade de suspensão desta ação a fim de se evitar decisões conflitantes.

Recurso tempestivo, preparado e contrarrazoado.

É o breve relatório do necessário.

De início, rejeito a preliminar de ilegitimidade ativa dos autores para o ajuizamento da presente demanda, isso porque os autores são legítimos herdeiros dos bens deixados por Katsu Hamamoto, o qual por sucessão adquiriu 50% (cinquenta por cento) dos bens deixados por sua filha Rosa Ieako

Hamamoto Onishi, irmã dos autores e casada pelo regime da comunhão universal de bens com o réu Koogi Onishi e uma vez aberta a sucessão a herança se transmite, desde logo, aos herdeiros, por força do princípio da 'saisine', previsto no artigo 1.784 do Código Civil, que estabelece que com a abertura da sucessão dá-se a transmissão da universalidade dos bens e direitos do falecido aos herdeiros.

Ademais, é sabido que nos termos do artigo 1.791 do Código Civil, a herança, até a partilha, é um bem indivisível, um todo unitário, ainda que vários sejam os herdeiros, regulando-se pelas normas relativas ao condomínio. Assim, o condomínio sobre a herança é indivisível e somente pode ser extinto ao final do inventário, com a partilha.

Não há que se falar, ainda, em incompetência absoluta para o julgamento da ação em relação ao bem imóvel situado na cidade de Itapecerica da Serra.

Isso porque, trata-se de ação de extinção de condomínio, em que os bens elencados se situam nas seguintes Comarcas: Capital e Itapecerica da Serra.

Em ações da natureza da presente a competência é definida pelo artigo 47, do Código de Processo Civil: *"Para as fundadas em direito real sobre imóveis, é competente o foro de situação da coisa"*.

Ocorre que, uma vez situados os imóveis objetos da demanda em diversas Comarcas, porém reunidos na mesma demanda, entende-se que se abre a possibilidade da propositura da demanda em Foros concorrentes, cabendo à parte autora escolher, desde que não ocorra escolha aleatória.

Nessas condições, uma vez eleito o Foro Central da Capital, vez que há dois imóveis que se localizam em área abrangida pelo aludido Foro, entende-se como sendo do Juízo da Capital, a competência para o processamento e julgamento da demanda em questão.

A propósito:

> **CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA. Ação de extinção de condomínio, cumulada com alienação de bem comum. Competência definida pelo foro da situação da coisa. Inteligência do artigo 47, do Código de Processo Civil. Diversos imóveis, os quais estão localizados em Comarcas distintas. Foros concorrentes. Escolha do autor em ajuizar o feito junto à Comarca da Capital. Imóveis localizados em São Paulo que estão, em sua totalidade, sob a área de abrangência do Foro Regional de São Miguel Paulista. Competência funcional do foro regional que prevalece independentemente do valor conferido à causa. Inteligência do artigo 4º, I, b, da Lei Estadual nº 3947/83. Precedente desta Câmara Especial. Conflito procedente. Competência do Juízo da 3ª Vara Cível do Foro Regional de São Miguel Paulista, ora suscitante.** (TJSP; Conflito de competência cível 0021878-20.2019.8.26.0000; Relator (a): DORA APARECIDA MARTINS; Órgão Julgador: Câmara Especial; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 3ª Vara Cível; Data

do Julgamento: 11/06/2019; Data de Registro: 11/06/2019)

Agravo de instrumento. Ação de extinção de condomínio cumulada com alienação judicial. Decisão que indeferiu a redistribuição da ação. Determinada a exclusão dos pedidos relacionados aos imóveis localizados nas Comarcas de Atibaia/SP e Suzano/SP. Preliminar. Ausência de fundamentação não verificada. Decisão sucinta não se confunde com ausência de fundamentação. Mérito. Ação de extinção de condomínio. Bens situados emComarcas diversas, mas reunidos na mesma demanda. Cabível a parte autora a escolha do Foro para propositura da ação. Um dos imóveis localizados em área abrangida pelo Foro Regional de Santana que foi eleito. Valor conferido à causa (R$1.247.738,55) não interfere na competência do foro regional. Intepretação do artigo 4º, I, "a" e "b", da Lei Estadual nº 3947/83. Decisão agravada reformada para que seja mantida a presente ação emrelação aos imóveis situados nas Comarcas de Suzano/SP e Atibaia/SP. Resultado. Agravo provido. (TJSP – Agravo de Instrumento nº º 2152361-31.2024.8.26.0000 – 9ª Câmara de Direito Privado – Des. Relator: EDSON LUIZ DE QUEIROZ, julgamento: 16/07/2024)

Afastada as preliminares arguidas, passo ao exame do mérito.

Cuida-se de Ação de Extinção de Condomínio c/c Arbitramento de Aluguel ajuizada pelos autores contra o marido da irmã falecida, sob a alegação de que são os únicos herdeiros de Katsu Hamamoto, falecida em 25.12.1996, a qual por sucessão adquiriu 50% (cinquenta por cento) dos bens deixados no falecimento de sua filha Rosa Iaeko Hamamoto Onishi, ocorrido em 02.06.1988, tendo Rosa se casado com o réu pelo o regime da comunhão universal de bens, que desde a partilha, está na posse de todos os bens imóveis, não prestando contas dos rendimentos, utilizando um deles como residência. Requerem a extinção do condomínio dos imóveis elencados na inicial e a condenação do réu a repassar metade dos valores recebidos com o aluguel dos bens.

Em sua defesa, o réu alegou a ocorrência de usucapião dos bens imóveis, noticiando que ajuizou ação de usucapião contra os autores.

Reconhecida a prejudicialidade externa com a ação de usucapião, processo nº 1078899-25.2019.8.26.0100, o processo foi suspenso até o julgamento da ação de usucapião.

Ao contrário do alegado pelo réu, não há que se falar em continuidade da suspensão do processo até que ocorra o trânsito em julgado da ação de usucapião, nos termos do artigo 313, parágrafo 4º do Código de Processo Civil, a suspensão por prejudicialidade externa deve durar, no máximo, um ano, enquanto que no caso em discussão tal prazo já foi em muito superado.

Ora, pelo formal de partilha de Rosa Onishi,

irmã dos autores e ex-mulher do réu, foram deixados os seguintes bens imóveis à Katsu Hamamoto (genitora de Rosa e dos autores) e ao réu, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada: apartamento nº 05, localizado no Edifício Tamandaré, situado na Rua Tamandaré nº 814, Liberdade, São Paulo, apartamento nº 1, localizado no Edifício Maison Flaubert, na Rua Thomaz Alves, nº 17, Vila Mariana, São Paulo/SP e um tereno situado na Rua Seis, lote 124, quadra M, Jardim Chácaras Oriente, Lagoa Grande, Embu Guaçu, Itapecerica da Serra, consoante se vislumbra de fls. 100/190.

Com o falecimento da genitora dos autores, estes adquiriram a propriedade da metade ideal dos imóveis acima descritos (cada um 25%), como se verifica do formal de partilha de fls. 17/99.

As respectivas transferências de propriedade foram averbadas nas matrículas, conforme se verifica a fls. 293/302, sendo as partes coproprietárias dos imóveis, objeto da lide, na proporção de metade para o réu e de 25% (vinte e cinco por cento) para cada autor.

Como se sabe, a extinção do condomínio que recai sobre bem indivisível, quando inexistente entre os condôminos a intenção de manter a comunhão, é assegurada pelo Código Civil, especificamente em seus artigos 1.320 e 1.322, que possui força normativa.

Com efeito, ninguém é obrigado a permanecer em condomínio indefinidamente, de modo que, sendo indivisível o bem, basta a vontade de um só condômino para que se proceda à alienação.

Nesse sentido:

"COISA COMUM. Extinção de condomínio. Imóvel

indivisível. Suficiência da vontade de um dos condôminos para a alienação da coisa comum. Apelação não provida" (Apelação nº 003487-57.2010.8.26.0218, Relator GUILHERME SANTINI TEODORO, j. 05.08.14).

"AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. ACOLHIMENTO DO PEDIDO PARA EXTINGUIR O CONDOMÍNIO POR MEIO DA ALIENAÇÃO DOS BENS COMUNS. MANUTENÇÃO. APELAÇÃO DO RÉU NÃO PROVIDA.

1- Ação de extinção de condomínio julgada procedente, ante a comprovação de existência de condomínio e impossibilidade de sua manutenção contra a vontade de um dos condôminos, restando a alienação judicial como medida que se impõe.

2 - Preliminar de cerceamento do direito de defesa afastada.

3 - Apelação do réu não provida." (Apelação nº 014840-41.207.8.26.0302, Relator ALEXANDRE LAZARINI, j. 29.04.14).

Correta, portanto, a sentença que declarou a extinção de condomínio e determinou a alienação judicial dos bens comuns, bem como condenou o réu ao pagamento de alugueres pelo uso exclusivo dos bens, a ser apurado em liquidação de sentença, nos termos da sentença recorrida.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

Por fim, levando em conta o trabalho adicional desenvolvido pelo patrono do apelado em decorrência do presente recurso, majorados os honorários advocatícios aplicados na sentença, ficam definitivamente fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, com fundamento no artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil.

JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO

Relator