



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000350237

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003085-55.2023.8.26.0071, da Comarca de Bauru, em que é apelante PATRICIA XAVIER (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada JOSÉ BATISTA SOBRAL (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente) E CLAUDIO GODOY.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº: 1003085-55.2023.8.26.0071

Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado

Relator: Antonio Carlos Santoro Filho

Apelante: PATRICIA XAVIER

Apelado: JOSÉ BATISTA SOBRAL

Comarca: Bauru

Voto nº: 398

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO CUMULADA COM ALIENAÇÃO JUDICIAL E FIXAÇÃO DE ALUGUÉIS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. Caso em Exame

Ação de extinção de condomínio e alienação judicial de bens comuns, envolvendo um imóvel e dois veículos. A autora busca a alienação judicial dos bens para extinção do condomínio.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste na inclusão de um imóvel adicional na extinção de condomínio e a manutenção da alienação judicial dos veículos.

III. Razões de Decidir

3. A inclusão do imóvel matriculado sob o n 100.038 no 1º SRI de Bauru, na extinção de condomínio, é necessária, pois mesmo não regularizada a propriedade, cabível a alienação dos direitos sobre o bem.

4. Não há prova de acordo para exclusão dos veículos da extinção de condomínio, sendo mantida a sentença neste ponto.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso parcialmente provido.

Tese de julgamento: 1. A extinção de condomínio é direito potestativo do condômino, podendo incluir todos os bens comuns, inclusive os veículos supostamente já vendidos. 2. A não regularização da transferência da propriedade junto à matrícula do imóvel não impede a alienação judicial dos respectivos direitos, devendo ser incluído na extinção de condomínio.

Trata-se de ação de extinção de condomínio cumulada com alienação judicial e fixação de aluguéis, na o autor, sustenta, em síntese, que as partes foram casadas sob o regime de comunhão de bens, e, após o divórcio, houve a partilha. No

caso dos autos, a discussão gira em torno de um imóvel e dois veículos: um terreno de 270m² avaliado em R\$ 291.316,44 e os veículos O VW/UP Take MA, 2014/2015, Placas FGV 2770, na cor vermelha, Renavam n. 01018568287, com preço estimado, de acordo com a tabela FIPE, de R\$ 39.553,00 e Blazer/GM, 1995/96, na cor preta, Placas BJP 3179, Renavam n. 673708845, no valor de R\$ 12.993,00. Apresenta, nesse sentido, proposta de divisão, conforme se vê a fls. 3/4, item 3. Postula, por fim, a procedência da demanda.

Deferido os benefícios da justiça gratuita ao autor (fls. 67/68).

Contestação ofertada a fls. 73/77, sustentando a ré, em síntese, que há outro imóvel pertencente ao casal que não foi incluído nos autos, de modo que como cada um reside em um imóvel, não há que se falar no arbitramento de aluguéis. Ademais, aduz que não há que se falar em dívida de IPTU sobre o imóvel da Rua Luiz Alberto, uma vez que o débito foi parcelado junto à Prefeitura. Quanto aos veículos, alega que é a parte mais fácil de se chegar a um consenso.

Deferido os benefícios da justiça gratuita à parte requerida (fls. 88).

Réplica a fls. 91/92.

As partes requereram o julgamento antecipado do feito.

Designada audiência de conciliação (fls. 100/103).

Audiência de conciliação restou infrutífera (fl. 114).

Sobreveio então, sentença (fls. 176/179), julgando parcialmente procedente o feito, nos seguintes termos: “JULGO PROCEDENTES EM PARTE os pedidos iniciais formulados por José Batista Sobral em face de Patrícia Xavier para determinar a alienação judicial do imóvel matriculado sob n. 6.055, do 2º ORI de Bauru, e dos veículos VW/Up Take MA, placa FGV2770, e GM/Blazer, placa BJP3179, na forma do art. 730 do CPC para extinção do condomínio, com rateio do produto após quitadas as dívidas relacionadas à propriedade, observado o direito de preferência dos condôminos, nos termos da fundamentação supra.”

Embargos de declaração interpostos e rejeitados (fls. 213/214).

Insurgência da parte ré (fls. 217/233), pleiteando a reforma da r. sentença nos seguintes pontos: “a) Seja incluído na partilha o imóvel de moradia do Recorrido (matrícula nº. 100.038 do 1º CRI-Bauru/SP); b) Seja determinado que cada parte constitui a propriedade sobre o imóvel por si ocupado, sendo o Recorrido pelo imóvel da matrícula nº. 100.038 do 1º CRI e a Recorrente sobre o imóvel da matrícula nº. 6.055 do 2º CRI-Bauru/SP; c) Seja excluída da partilha os automóveis (divisão já solucionada entre as partes); d) Seja determinada a prova pericial, para possibilitar que cada parte continue com a sua moradia, partilhando sobre a diferença de valores de ambos em 50% cada; e) Finalmente, seja o Recorrido condenado em verba honorária, despesas do processo, incluindo prova pericial se for o caso, pelo princípio da causalidade;”

Houve oferta de contrarrazões (fls. 237/243).

Memoriais da requerida (fls. 247/253).

Recurso tempestivo e sem preparo, uma vez que a requerida é beneficiária da Justiça Gratuita.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

VOTO.

O recurso comporta parcial provimento.

Com efeito, a r. sentença julgou parcialmente procedente os pedidos, determinando a extinção de condomínio e alienação judicial dos seguintes bens: imóvel matriculado sob n. 6.055, do 2º ORI de Bauru, e dos veículos VW/Up Take MA, placa FGV2770, e GM/Blazer, placa BJP3179.

Ocorre que se extrai dos autos que há um outro imóvel, matrícula 100.038, registrado no 1. Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru-SP, que também pertence aos litigantes, conforme se vê a fls. 143/145 e, apesar de não se encontrar regularizada a titularidade do bem junto à matrícula (fl. 151), fato é que não há qualquer impedimento à extinção de condomínio para oportuno praxeamento

dos direitos aquisitivos, nem mesmo a ação de usucapião em andamento (autos n. 1023962-79.2024.8.26.0071), até mesmo porque tal ação visa apenas a regularização da propriedade, inclusive já definida a fração ideal de cada parte em partilha (autos n. 1010288-39.2021.8.26.0071).

Frise-se que o autor usufrui exclusivamente desse imóvel, de modo que entendimento contrário implicaria o enriquecimento sem causa do autor em desfavor da ré, o que é vedado por nosso Direito.

Nesse sentido, já decidiu este E. Tribunal, inclusive esta Colenda Câmara:

BEM COMUM – Ação de extinção de composesse c.c. alienação judicial – Propositura para extinguir condomínio sobre direitos de imóvel de ambos os litigantes após dissolução de união estável, com determinação judicial de divisão entre eles – **Possibilidade de extinguir um condomínio de direitos sobre o bem, ainda que se fale apenas em posse e não propriedade, a qual igualmente pode ser objeto de alienação – Irrelevância de eventual irregularidade do bem para tanto** – Titularidade conjunta de direitos que pode ser suprimida, sem persistir por tempo indefinido, permitindo a alienação judicial – Direito do condômino de ver extinto o condomínio sobre o bem e vê-lo alienado judicialmente – Quantia depositada pelo aqui réu no pleito precedente e lá levantada pela aqui autora que se fez, conforme observação do respectivo juízo da ação de reconhecimento e dissolução de união estável, por ser considerada a quantia incontroversa quanto a uma divisão do bem, devendo-se atentar à deliberação de mérito na respectiva sentença no sentido de que o bem, ainda que não regular, detém valor de mercado –

Ressalva no sentido de que o montante levantado deve ser descontado da parte a ser recebida pela demandante – Recurso provido, com ressalva. (TJSP; Apelação Cível 1014953-68.2022.8.26.0005; Relator (a): Alvaro Passos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/02/2024; Data de Registro: 29/02/2024 - grifei)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INTITULADA DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C.C. ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BEM COMUM E ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. REPRESENTAÇÃO DA AUTORA. EXISTÊNCIA DO ENDEREÇO INDICADO NA PETIÇÃO INICIAL. VALIDADE DO INSTRUMENTO PÚBLICO. AUSÊNCIA DE PROVA DE IRREGULARIDADES. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO, COISA JULGADA. NÃO CONFIGURAÇÃO. POSSIBILIDADE DE EXTINÇÃO DA COMPOSSE E DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DOS DIREITOS POSSESSÓRIOS SOBRE O BEM IMÓVEL. ADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA EVIDENCIADA. MÉRITO. DISSOLUÇÃO DA COMPOSSE. DIREITO POTESTATIVO DO CONDÔMINO. ANALOGIA AO ART. 1.320 DO CÓDIGO CIVIL. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. USO EXCLUSIVO DO IMÓVEL COMUM PELO RÉU. FATO INCONTROVERSO. DIREITO DA AUTORA DE RECEBER INDENIZAÇÃO. RECONHECIMENTO.

PRECEDENTES. ABATIMENTO DOS VALORES DESPENDIDOS COM O PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. APURAÇÃO EM CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DESPESAS TRIBUTÁRIAS RELATIVAS AO BEM. IMPOSSIBILIDADE. DESPESAS QUE DEVEM SER ARCADAS PELO POSSUIDOR DO IMÓVEL. DEMAIS DÍVIDAS. COMPENSAÇÃO INDEVIDA. RECURSO DESPROVIDO. 1 Se a prova documental é suficiente para o correto equacionamento da demanda, a dispensa da prova oral não configura cerceamento de defesa 2. Não demonstrado qualquer vício na representação e qualificação da autora, não se vislumbra a hipótese de nulidade da sentença. 3. **A ausência de propriedade formal sobre o imóvel não obsta a extinção da composses e a alienação judicial dos direitos patrimoniais decorrentes da posse, que, por sua vez, é direito potestativo do copossuidor insatisfeito com a situação jurídica.** 4. Considerando que a sentença de partilha tem natureza meramente declaratória e tratando-se de bem indivisível, a extinção da composses e a alienação judicial do bem comum deve ser objeto de ação própria e não de cumprimento de sentença. Precedente. 5. Estando um dos coproprietários na posse exclusiva do imóvel, é de rigor o arbitramento de aluguel em favor do outro proprietário, na proporção de seu quinhão, a fim de evitar o enriquecimento sem causa daquele. 6. Comporta acolhimento o pedido de desconto/ressarcimento de valores despendidos com as prestações do imóvel. 7. Despesas relativas ao IPTU que não comportam ressarcimento, pois afetas ao bem,

uma vez que tais gastos se referem ao efetivo exercício da posse do imóvel, devendo, portanto, serem arcadas por seu possuidor. Precedentes desta C. Câmara. 8. Não comporta acolhimento o pedido de partilha de dívida referente à mensalidade escolar destinada ao filho, uma vez que ele não compõe a lide. (TJSP; Apelação Cível 1003306-79.2022.8.26.0101; Relator (a): Maria do Carmo Honório; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Caçapava - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/01/2025; Data de Registro: 25/01/2025 - grifei)

Extinção de condomínio. Sentença que julgou procedente ação, e parcialmente procedente reconvenção. Extinção do condomínio que é direito potestativo do condômino. **Inexistência de registro da escritura de compra e venda que não impede a alienação dos direitos aquisitivos sobre o bem. Art. 1.240-A do CC.** Usucapião familiar não configurada. Ausente abandono, diante das circunstâncias do caso concreto. Apelo do autor que, em boa medida, traz pleitos já acolhidos na sentença. Reformas e benfeitorias realizadas pela virago após o divórcio que estão suficientemente demonstradas, em especial pela prova testemunhal, e cujo ressarcimento pelo varão é mesmo de rigor. Sentença mantida. Recurso da ré desprovido. Recurso do autor desprovido, na parte conhecida. (TJSP; Apelação Cível 1000425-44.2020.8.26.0346; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Martinópolis - 2ª Vara Judicial; Data do

Julgamento: 06/11/2023; Data de Registro: 06/11/2023
- grifei)

Extinção de condomínio. Imóvel comum. Direito potestativo do coproprietário. Artigos 1320 e 1322 do CC. **Falta de regularização do registro. Circunstância que não impede a alienação dos direitos aquisitivos já partilhados. Precedente da Câmara.** Usucapião familiar. Inadmissibilidade. Mera tolerância. Posse precária. Inversão do caráter da posse não configurada. Recurso improvido (TJSP; Apelação Cível 1021592-05.2017.8.26.0482; Relator (a): Augusto Rezende; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Presidente Prudente - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/02/2021; Data de Registro: 23/02/2021 - grifei)

Saliente-se, nesse contexto, com relação à produção de prova pericial, que restou expressamente consignado na sentença que, “o imóvel deverá ser avaliado judicialmente na fase de cumprimento de sentença antes de ser levado à leilão judicial”, devendo ser incluído na avaliação, também, o imóvel em que reside o autor.

Ademais, quanto aos veículos, a sentença merece ser mantida.

Ora, em que pese as alegações da requerida, não há qualquer prova nos autos de que o autor anuiu com o suposto acordo para venda dos veículos, sendo que o documento de fls. 173 não se presta para tal fim, pois se trata de declaração unilateral do filho das partes, que não tem o condão de corroborar a tese defensiva.

Além disso, não é crível que a requerida tenha arguido em contestação no sentido de não haver qualquer óbice na divisão dos veículos, inclusive formulando

proposta de acordo às fls. 118/120, em 11/07/2024, incluindo os bens móveis e, 11 (onze) dias depois (dia 23/07/2024), manifestado a necessidade de exclusão dos bens do acordo, pois já vendidos, configurando, dessa forma, comportamento contraditório, configurando o princípio *venire contra factum proprium*.

De qualquer forma, caso a venda já tenha sido realizada e os valores tenham sido divididos, o tópico da sentença que debate este ponto restará cumprido, não havendo qualquer prejuízo às partes a manutenção do julgado.

Quanto à questão suscitada a fls. 231, item "d", razão não assiste à apelante, uma vez que a extinção de condomínio trata-se de um direito potestativo do autor, conforme preceituam os arts. 1320 e 1322 do Código Civil, podendo ser realizada a qualquer tempo, independentemente de concordância dos demais proprietários.

Destarte, ante as circunstâncias apresentadas e as evidências carreadas aos autos, de rigor a reforma parcial da sentença guerreada, tão somente para inclusão do bem comum supramencionado.

Ante o exposto, por meu voto, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso interposto pela requerida para inclusão do imóvel matrícula 100.038, registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru na extinção de condomínio e determino alienação judicial do referido bem, devendo ser avaliado judicialmente em cumprimento de sentença, em conjunto com o imóvel matrícula 6.055, mantida, no mais, a r. sentença.

Em razão da sucumbência recíproca, condeno as partes ao pagamento de custas e despesas processuais que deverão ser repartidas na proporção de 50% para cada uma.

Condeno ainda, a parte autora ao pagamento de honorários advocatícios que arbitro em 10% do valor atualizado do proveito econômico da parte, mantendo-se o valor fixado em sentença no que tange aos honorários devidos pela requerida.

Cumpre observar, contudo, que ambas as partes são beneficiárias da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

justiça gratuita, ficando a execução de tais verbas suspensas, nos termos do art. 98, § 3, do Código de Processo Civil.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

RELATOR