



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000350873**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004657-51.2019.8.26.0244, da Comarca de Iguape, em que são apelantes AYREMA BERNADETE PEREIRA REBELLO ALVARENGA, RONALDO LUIZ ALVARENGA e MARIA JOSÉ PEREIRA REBELLO, é apelada BENEDICTA PEREIRA DA SILVA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

**MÔNICA DE CARVALHO**

**Relatora**

Assinatura Eletrônica

Comarca: Iguape

Apelação n. 1004657-51.2019.8.26.0244

Apelantes: AYREMA BERNADETE PEREIRA REBELLO ALVARENGA e outros

Apelada: BENEDICTA PEREIRA DA SILVA e outro

Voto n. 12332

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame. Recurso de apelação interposto contra sentença que declarou extinto o condomínio entre as partes, reconhecendo o direito dos requerentes à metade ideal do imóvel. A divisão deverá respeitar a proporção de 50% para cada parte, com possibilidade de alienação em leilão, caso a divisão não seja viável por outro modo. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em (i) a legitimidade das partes para a ação, (ii) a concessão de gratuidade processual ao apelante Ronaldo, (iii) a alegação de usucapião e (iv) a necessidade de perícia técnica. III. Razões de Decidir. 3. Os herdeiros são legítimos para responder pela ação, conforme o princípio da saisine, que transmite a posse e propriedade dos bens da herança aos herdeiros no momento do óbito. 4. O direito à extinção do condomínio é garantido, permitindo a divisão ou alienação do bem comum, conforme os artigos 1.320 e 1.322 do Código Civil. A alegação de usucapião não foi apresentada no momento processual adequado, configurando inovação processual. IV. Dispositivo e Tese. 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. Herdeiros são legítimos para ações envolvendo bens da herança. 2. Direito à extinção de condomínio é garantido, independentemente da concordância de todos os condôminos. Legislação Citada: CC, arts. 1.320, caput, 1.322, caput; CPC, arts. 879 ao 903, 85, § 11, 98. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1006703-19.2019.8.26.0533, Rel. Alexandre Marcondes, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 31.03.2022.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 386/389, cujo relatório adoto, que julgou procedente o pedido inicial, para declarar extinto o condomínio existente entre as partes, reconhecendo o direito dos requerentes à metade ideal (50%) do imóvel descrito na inicial. A forma de divisão deverá ser apurada em sede de cumprimento de sentença, a ser realizada respeitando a proporção de 50% do imóvel para os requerentes e 50% do imóvel para os requeridos. Caso não seja possível a divisão do imóvel, as partes deverão informar se há interesse em adjudicar a fração ideal do outro condômino. Inexistindo interesse na adjudicação, dever-se-á providenciar o necessário para a alienação do bem imóvel em leilão pelos valores de avaliação, observando-se para todos os fins de

direito: a) a preferência a que se refere o artigo 1.322 do CC; b) o disposto nos artigos 879 ao 903 do CPC, cujo preço deverá ser repartido entre os condôminos na proporção de suas cotas parte.

Segundo os apelantes-réus, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando que são parte ilegítima, porque ainda não foi concluído o inventário dos bens de Maria da Paz, insistem na concessão de gratuidade processual ao apelante Ronaldo, alegam usucapião, por exercerem posse há mais de 15 anos, até porque os imóveis já se encontram divididos de fato, com a construção de um muro entre as duas casas, e entendem que é inafastável a realização de uma perícia técnica (fls. 392/405).

Recurso tempestivo, sem preparo em face do pedido de gratuidade processual), e com apresentação de contrarrazões pela apelada (fls. 432/442).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não merece ser provido.

Inicialmente, diante da notícia, não comprovada, de que o apelado Romeu da Silva veio a óbito, em 10/11/2023, sem prejuízo do julgamento, caberá ao polo ativo regularizar a representação processual de seu espólio, sob pena de sua exclusão da lide, havendo possibilidade de ficar como autora apenas Benedicta. Prazo: cinco dias.

Em relação à alegação de que Ronaldo faz jus aos benefícios da justiça gratuita, verifico que seus proventos líquidos equivalem a 2,8 salários-mínimos (fl. 423), sendo que a declaração ao Fisco não destoa da conclusão de que ele possui situação econômica modesta (fls. 408/415), pelo que lhe fica concedido o benefício da gratuidade processual.

Contudo, considerando que as demais apelantes não contam com o benefício, deverão recolher o valor do preparo no prazo de cinco dias, sob pena de inscrição na dívida ativa.

Ainda, em relação à alegação preliminar, o princípio da *saisine* implica na transmissão imediata da posse e propriedade dos bens da herança aos herdeiros no momento do óbito. Isso quer dizer que os herdeiros já são titulares do direito de propriedade compartilhado sobre o bem, mesmo antes da partilha. Logo, são parte legítima para responder pela presente ação.

Ao mérito.

No caso concreto, alegam os requerentes que, em conjunto com Maria da Paz, em 26 de abril de 2017, registraram o título de domínio do imóvel conhecido como lote 259, da quadra 1309, do setor 1, situado na zona urbana do Município de Iguape, com frente para a Rua XV de Novembro, conforme consta na matrícula nº 163.779. Sustentam que contrataram um

engenheiro visando que a divisão fosse realizada de forma igualitária, em que a frente ficaria para Maria da Paz e os fundos com os autores. Pela divisão, as duas irmãs ficariam com uma área total de 487,37m<sup>2</sup> cada uma, sendo que a “área 1” permaneceria com os autores e a “área 2” com Maria da Paz. Não havia qualquer desentendimento, pois não se levou em conta os valores referentes às construções existentes no imóvel, contudo, Maria da Paz faleceu, o que impediu que a divisão fosse concluída. Argumentam que entraram em contato com os herdeiros de sua irmã e solicitaram que fosse resolvida a questão, porém sem sucesso, pois uma das herdeiras não concordava com a divisão proposta. Assim, pugnaram pela divisão e partilha do imóvel.

A existência de comunhão de direitos sobre bens móveis e imóveis permite o pedido de extinção do condomínio, com a alienação da coisa comum, conforme regras dos arts. 1.320, caput, e 1.322, caput, do Código Civil.

Nesse contexto, é direito das partes ver extinto o condomínio estabelecido em partilha, uma vez que não há interesse na manutenção do domínio sobre o bem comum.

Na condição de condômino do bem, pode-se requerer, a qualquer tempo, a divisão da coisa comum, nos termos do artigo 1.320, caput do Código Civil, que estabelece que *"A todo o tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão"*.

Conforme preceitua o art. 1.322 do Código Civil, é possível a extinção de condomínio, com a consequente alienação judicial do bem imóvel, por vontade de um dos condôminos, quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os demais:

*"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."*

Nesse sentido, registre-se importante ensinamento acerca da matéria:

*"Se o imóvel objeto da copropriedade é indivisível, os consortes podem adjudicá-los a um só, indenizando os outros, ou, se não for essa sua pretensão, podem vendê-lo, repartindo entre os condôminos o preço, nos termos do CC 1322 e 504"* (Código Civil Comentado, Nelson Nery júnior e Rosa Maria de Andrade Nery, 8a edição, página 1047, Editora RT).

Portanto, o direito do condômino à extinção do condomínio é uma faculdade fundamental, um ponto cardeal do instituto da comunhão. A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum e, quando a coisa for indivisível, será esta vendida, repartindo-se o preço obtido (artigo 1.322, Código Civil), não se subordinando à concordância do outro condômino, nem tampouco à conveniência, à oportunidade ou à vantagem desse outro.

Nesse sentido:

*"Condomínio. Ação de extinção de condomínio e arbitramento de alugueres. Extinção do processo por falta de interesse processual. Partilha de imóvel não ultimada. Irresignação do autor. Possibilidade de arbitramento de aluguel ainda que não realizada a partilha. Interesse de agir preservado. Indeferimento da inicial afastado. Julgamento do mérito pelo Tribunal, nos termos do art. 1.013, § 3º, I do CPC. Arbitramento de aluguel. Partes que passaram a residir no imóvel através de divisão cômoda do bem. Posse exclusiva da ré que deixou de existir. Pedido de arbitramento de aluguel que deve ser julgado improcedente. Alienação judicial da coisa comum. Possibilidade. Partes que confirmam ter adquirido conjuntamente o imóvel na constância da união. Condomínio estabelecido e reconhecido pelos documentos apresentados nos autos. Possibilidade de extinção do condomínio a qualquer tempo, nos termos do art. 1.320 do CC. Ação parcialmente procedente. Sentença reformada. Redistribuição do ônus da sucumbência Recurso parcialmente provido." (TJSP; Apelação Cível 1006703-19.2019.8.26.0533; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santa Bárbara d'Oeste - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/03/2022; Data de Registro: 31/03/2022.*

Dessa forma, de rigor a determinação de extinção do condomínio com a consequente venda do imóvel, se preciso, judicialmente, por meio de hasta pública. A necessidade de realização de perícia técnica na fase de execução deverá ser objeto de apreciação pelo juiz singular.

Já em relação à alegação de usucapião e de existência de divisão de fato do imóvel, analisando a lacônica contestação de fls. 283/284, vemos que tal questão não foi trazida como matéria de defesa, na oportunidade devida. A apresentação agora, em fase recursal, do argumento constitui inaceitável inovação processual, que não permitirá que este Colegiado se debruce sobre tal discussão.

Nada a modificar na sentença proferida.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho honorários sucumbenciais e recursais no importe de 15% sobre o valor atualizado dado à causa, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais, observando que o requerido Ronaldo está dispensado do pagamento, por ser beneficiário da justiça gratuita (artigo 98 do mesmo diploma). Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso.

**MÔNICA DE CARVALHO**

Relatora