



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000364232

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1034880-95.2023.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MARIA EMILIA CARVALHO JONAS, são apelados LUIS MANOEL DA COSTA CARVALHO e LUIS FERNANDO DA COSTA CARVALHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível 1034880-95.2023.8.26.0001

Apelante: Maria Emilia Carvalho Jonas

Apelados: Luis Manoel da Costa Carvalho e Luis Fernando da Costa Carvalho

Comarca: São Paulo

Juiz prolator da sentença: Fabiana Tsuchiya

Voto nº 19156

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. PROVIMENTO PARCIAL. I. Caso em Exame. Recurso de apelação interposto contra sentença que declarou extinto o condomínio sobre imóvel e autorizou sua venda judicial, condenando a ré ao pagamento de aluguel aos coproprietários. A ré alega cerceamento de defesa, anulação da sentença, denunciação da lide, conexão com ação de usucapião e readequação da porcentagem dos locativos. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em (a) a alegação de cerceamento de defesa pela não reunião com ação de usucapião; (b) a possibilidade de denunciação da lide aos filhos da ré, autores de demandas de usucapião; (c) a adequação dos alugueres devidos. III. Razões de Decidir. 3. O pedido de denunciação da lide foi corretamente rejeitado, pois não se enquadra no art. 125 do CPC. 4. Não há conexão entre a ação de extinção de condomínio e a ação de usucapião, pois possuem causas de pedir e pedidos distintos. 5. Reconhecida a prejudicialidade externa em relação à ação de usucapião, devendo o processo ser suspenso para evitar conflito de julgados entre a ação de extinção e duas ações de usucapião. 4. Dispositivo e Tese. 5. Recurso parcialmente provido. Sentença anulada para suspensão do processo até julgamento do recurso de apelação na ação de usucapião e prolação de sentença na ação de usucapião lajearia ajuizada pela filha da ré. Tese de julgamento: 1. Não há conexão entre ações de extinção de condomínio e usucapião. 2. Prejudicialidade externa justifica suspensão do processo. Legislação Citada:

Código Civil, art. 1.322. CPC, art. 125, art. 313, inciso V, alínea “a”, art. 485, inciso VI. Jurisprudência Citada: TJSP, Agravo de Instrumento 2112824-28.2024.8.26.0000, 2ª Câmara de Direito Privado.

Trata-se de recurso de apelação, interposto contra a sentença de fls. 630/633, que assim dispôs:

*"Do exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido para: **I. DECLARAR** extinto o condomínio existente sobre o imóvel descrito nos autos e para autorizar a venda judicial do imóvel, com observação do direito de preferência dos condôminos, nos termos do art. 1.322, CC; **II. CONDENAR** a ré ao pagamento de alugueres em favor dos demais coproprietários, pelo período compreendido entre sua citação até sua desocupação ou até a venda do imóvel, com correção monetária e juros demora a contar de cada vencimento (último dia de cada mês), valor esse a ser apurado em fase de liquidação da sentença. Por ter dado causa ao ajuizamento do feito, condeno a parte ré Maria Emília a arcar com as custas e despesas processuais e honorários advocatícios, que arbitro em 10% do valor da causa, observada gratuidade, que ora concedo."*

Insurge-se a REQUERIDA, argumentando que houve cerceamento de sua defesa, pois o feito deveria ser reunido com a ação de usucapião ajuizada contra os autores. Não foi acolhido pedido de denunciação da lide aos seus dois filhos, os quais também ajuizaram ação de "usucapião lajearia" sobre o mesmo imóvel. Haveria de produzir

prova testemunhal comprovando-se que ocupa a coisa há 45 anos, sem qualquer objeção pela parte autora, a despeito da sua posse ser decorrente de herança. Quanto ao locativo, é detentora de 37,5% do imóvel, em razão de herança, e aquisição de cota parte de outros herdeiros, cabendo redução do aluguel para 63,5% do valor de avaliação.

Requer, sucessiva e subsidiariamente, **(I)** a anulação da sentença, com a retomada da instrução probatória; **(II)** o acolhimento da preliminar de conexão com ação de usucapião nº 1035614-46.2023.8.26.0001, e consequente denúncia da lide aos seus dois filhos, os quais ajuizaram individuais ações de usucapião lajearia sobre o mesmo imóvel (1143648-12.2023.8.26.0100); **(III)** a improcedência da ação; **(IV)** a readequação dos locativos devidos à parte autora (MARIA ALICE, MARIA CONCEIÇÃO, LUÍS MANUEL, LUÍS FERNANDO e JOSÉ AVELINO=ELIZABETH/LUCIANA/ROBERTO) proporcionais a 62,5% do imóvel, já que é detentora de 37,5%, somando-se seu quinhão hereditário parental e as cessões de cotas hereditárias de dois irmãos (ALICE e ALBERTO); **(V)** o prequestionamento da matéria.

Recurso processado, respondido, e sem oposição das partes ao seu julgamento em sessão virtual.

É o relatório.

Extraí-se da análise dos autos que os autores e a ré são irmãos e herdeiros de Ricardina e Antônio de Carvalho, que, por sua vez, faleceram em 27/12/1985 e 27/09/2006, respectivamente, cuja herança resume-se a um imóvel localizado na Avenida Conceição, nº

1.431, nesta Capital.

Os inventários dos genitores estão juntados nos autos, a fls. 221, 223 e 333, nas quais se verifica a partilha deste imóvel.

Além dos 03 autores (**LUÍS MANUEL, LUÍS FERNANDO e MARIA CONCEIÇÃO**) e da ré (**MARIA EMÍLIA**), há mais 04 irmãos, totalizando-se, assim, 08 filhos herdeiros (**ALICE, MARIA ALICE, ALBERTO e JOSÉ AVELINO**), e cota parte hereditária de 12,5% do imóvel.

A requerida é cessionária dos quinhões hereditários de dois irmãos (**ALBERTO e ALICE**), totalizando-se 37,5% do imóvel (fls. 293/299).

Os demais herdeiros (**MARIA ALICE** e sucessores de **JOSÉ AVELINO** - ELIZABETH, LUCIANA E ROBERTO) concordam com a extinção do condomínio (fls. 579/581; fls. 607/612), totalizando-se 62,5% do imóvel.

Ocorre que a requerida contou na contestação que foi residir no imóvel dos genitores em 1978, para deles cuidar, em conjunto com seu marido e dois filhos Ronald e Cristiane. A mãe faleceu em 1985, e o genitor em 2006, e ela continuou residindo no imóvel, o qual conta agora com 03 andares. Ela e o esposo, falecido em 2022, residem no térreo. O filho Ronald reside no segundo andar (laje 01), e a filha Cristiane no terceiro andar (laje 02), denominados de Casa 01, Casa 02 e Casa 03.

Narrou ainda que ajuizou ação de usucapião contra os irmãos; e que os dois filhos teriam distribuído ações idênticas contra os tios-

herdeiros dos avós. Daí seu pedido para reconhecimento de conexão com as ações de usucapião dela e dos filhos, ou trazer os filhos para esta ação condominial como litisconsortes.

Da análise do sistema SAJ, verifiquei que a ação de usucapião extraordinária distribuída pela requerida contra os irmãos sob o nº 1035614-46.2023.8.26.0001, foi extinta sem julgamento do mérito em 09/08/2024, nos termos do art. 485, **inciso VI**, do CPC, pendente seu recurso de apelação, já que os autos não subiram a este Tribunal de Justiça.

Confirmam-se as razões de decidir do magistrado prolator:

"No caso dos autos, depreende-se que o imóvel usucapiendo é de propriedade do genitor da autora.

Neste cenário, descabe falar-se em exercício da posse com ANIMUS DOMINI pela parte autora para fins de aquisição de domínio, eis que, por corolário do princípio do DROIT DE SAISINE, o domínio e a posse da herança transmitem-se, desde logo, no momento da abertura da sucessão, aos herdeiros legítimos e testamentários.

É cediço que uma das formas derivadas de aquisição da propriedade imóvel consiste justamente na sucessão mortis causa. Assim, aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros, consagrando-se o PRINCÍPIO DA SAISINE. Ocorre que, na espécie, a posse da parte autora decorre do direito de

propriedade, tendo, portanto, natureza diversa da AD USUCAPIONEM.

Daí exsurge a impossibilidade de se reconhecer a prescrição aquisitiva, forte na ausência do exercício da posse com ANIMUS DOMINI.

Outrossim, segundo os informes registraes prestados (fls. 448/449), o imóvel usucapiendo se encontra registrado naquela Serventia, constando ser propriedade de Antônio de Carvalho, o que deixa evidente que a parte autora possui outros instrumentos - que não a usucapião - para obter a regularização do registro do domínio do imóvel, em atenção ao princípio da especialidade subjetiva, perante o Registro de Imóveis competente.

Com efeito, entendimento contrário, para admitir a usucapião - que é modo originário de aquisição de propriedade - em favor dos herdeiros do falecido titular dominial, implicaria em burla ao recolhimento de tributos - como ITCMD, devido pela transmissão causa mortis dos bens deixados pelos genitores, e ITBI, incidente na transmissão Inter Vivos, o que não pode ser admitido nesta ação.

Destarte, reconhecer a inadequação da via eleita, com a consequente falta de interesse processual é a medida que se impõe. Ressalte-se, ademais, ser irrelevante a suposta ausência de oposição dos demais herdeiros. Tal circunstância não possui o condão de infirmar a conclusão supra. [fls. 546/548 do processo nº

1035614-46.2023/0001; 1ª Vara de Registros Públicos].

Como também verifiquei da análise do sistema SAJ, que os filhos da requerida, Ronald e Cristiane, distribuíram ações de usucapião individuais contra os tios-herdeiros dos avós (1143648-12.2023.8.26.0100 e 1143680-17.2023.8.26.0100), relacionados ao primeiro e segundo andar do imóvel, denominadas de Casa 02 e Casa 03.

A ação de usucapião ajuizada por Cristian foi extinta sem julgamento do mérito em 11/11/2024, nos termos do art. 485, **inciso I**, do CPC, já transitada em julgado em 12/12/2024. [fls. 1272/1274 do processo nº 1143648-12.2023/0100; 1ª Vara de Registros Públicos].

Por outro lado, a ação ajuizada pela outra filha da requerida, Cristiane, caminha para a instrução probatória, na qual foi determinada a realização de prova pericial [fls. 983/986 do processo nº 1143680-17.2023/0100; 2ª Vara de Registros Públicos].

Logo, existem 03 (três) ações judiciais reivindicando o domínio do imóvel de propriedade da Sra. Ricardina e do Sr. Antônio de Carvalho (fls. 306/316). Esta ação de extinção de condomínio, além das duas ações de usucapião extraordinária, distribuídas, respectivamente, em 25/09/2023, 29/09/2023 e 12/10/2023.

Pois bem.

Assim trazido o contexto fático-probatório, destaco, de plano, que o pedido de denúncia da lide foi corretamente rechaçado pela

sentença, pois não há subsunção desta hipótese ao quanto prescreve o art. 125, do CPC.

Tampouco se justifica o acolhimento da preliminar de conexão, já que não há identidade de causa de pedir e de pedido entre esta demanda e a ação de usucapião.

A propósito, assim decidiu esta Colenda Segunda Câmara de Direito Privado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de cobrança de aluguéis. Decisão judicial que determinou a reunião de feitos e a remessa dos autos ao Juízo onde tramita ação de usucapião. Insurgência das Autoras. Conexão de ações não verificada. Ação de Cobrança de competência das Varas Cíveis e Usucapião de competência das Varas de Registros Públicos, a qual é absoluta pela matéria. Causas de pedir e pedidos distintos. Eventual prejudicialidade externa, em razão da ação de usucapião, que pode ser resolvida com a suspensão do feito, nos termos do art. 313, V, "a", do CPC. Retorno dos autos à origem que se impõe, com a possibilidade de suspensão da causa à critério do Magistrado. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2112824-28.2024.8.26.0000; Relatora CORRÊA PATIÑO; 2ª Câmara de Direito Privado; Julgamento: 30/09/2024).

Com efeito, o pedido da ação de usucapião é a aquisição de propriedade em razão de decurso do tempo na posse da coisa

(prescrição aquisitiva de domínio). Lado outro, o pedido desta ação de extinção de condomínio com arbitramento de locativos, é extinguir o condomínio havido sobre o imóvel herdado e receber aluguel daquele condômino que usufrui da coisa com exclusividade em prejuízo dos demais coproprietários.

Sequer há identidade nas causas de pedir. Enquanto a ação de usucapião tem como causa de pedir a alegada posse exercida sobre o bem em litígio, nesta demanda, a causa de pedir envolve a extinção de propriedade comum e o recebimento de locativos.

Ou seja, enquanto na usucapião há o debate sobre a posse, com o objetivo de adquirir a propriedade do bem (direito real); nesta demanda, não há discussão afeta à propriedade, pois na visão dos autores, os oito herdeiros de Ricardina e Antônio, dentre eles, a requerida Maria Emília, são coproprietários do imóvel (direito real), e buscam pagamento de locativos pela condômina-ré que utiliza o imóvel com exclusividade (direito pessoal de crédito).

De mais a mais, as causas que a requerida pretende reunir são afetas a juízos de competências diversas, sendo o Juízo Cível competente para conhecer desta demanda e o Juízo dos Registros Públicos competente para as três ações de usucapião.

Portanto, a conexão pretendida é mesmo indevida.

Por outro lado, a meu ver, há prejudicialidade externa em relação à ação de usucapião ajuizada pela requerida (1035614-46.2023/0001), quicá em relação à ação de usucapião lajearia

ajuizada pela filha (1143648-12.2023/0100 e 1143680-17.2023/0100), sendo incontornável o conflito de julgados entre as três ações narradas. Mormente porque não há trânsito em julgado em nenhuma das três.

Portanto, deveria a magistrada *a quo* ter reconhecido a prejudicialidade externa e suspenso o processo, como pleiteado em contestação (fls. 133/134), já que sentenciou o feito logo após a formalização do contraditório.

Por esta razão, a sentença é nula, cabendo a suspensão do processo nos termos do art. 313, inciso V, alínea "a", do CPC, sob pena de conflito prático de julgados, para que se aguarde o julgamento do recurso de apelação interposto pela requerida naqueles autos, e o deslinde da ação de usucapião lajearia ajuizada pela filha Cristiane. Em razão, remetam-se os autos à primeira instância para o decurso do prazo de suspensão de 01 ano.

Previno às partes que a interposição de embargos de declaração contra esta decisão acarretará sua condenação à penalidade fixada no artigo 1.026, §2º do CPC, caso os declaratórios sejam julgados manifestamente inadmissíveis, protelatórios ou improcedentes.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida. (EDROMS 18205/SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por todo o exposto, por meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA

Relatora

Assinatura Eletrônica