



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

32899Registro: 2025.0000371589

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006800-45.2024.8.26.0597, da Comarca de Sertãozinho, em que é apelante CLÉBER ROBERTO MOREIRA, é apelada LUCIMARA DE SOUZA MOREIRA.

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 sem voto), ALEXANDRE MARCONDES E ENÉAS COSTA GARCIA.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

CLAUDIO GODOY
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo n. 1006800-45.2024.8.26.0597

Comarca: Sertãozinho

Apelante: Cléber Roberto Moreira

Apelada: Lucimara de Souza Moreira

Juiz Dr. Nemércio Rodrigues Marques

Voto n. 32.899

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Recurso de apelação contra sentença que determinou a alienação judicial dos direitos das partes sobre imóvel e de veículo, além de condenar o réu ao pagamento de aluguel mensal e custas processuais. O apelante alega que o imóvel foi objeto de alienação fiduciária e que a ação deveria ser ajuizada pelo proprietário.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar a possibilidade de alienação judicial dos direitos aquisitivos de imóvel objeto de alienação fiduciária.

III. Razões de Decidir

3. O direito potestativo do condômino de postular a extinção do condomínio é garantido, mesmo em casos de alienação fiduciária, conforme artigos 1.320 e 1.322 do CC/02.

4. A jurisprudência admite a alienação judicial de direitos aquisitivos, mesmo sem titularidade tabular, desde que os direitos possuam valor econômico. Direitos aquisitivos que podem ser levados à hasta, a despeito da alienação fiduciária.

IV. Dispositivo

5. Recurso desprovido.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra sentença (fls. 321/324 e 338) que julgou procedente a ação para determinar a “alienação judicial dos direitos das partes no imóvel matrícula 54.991, bem como a alienação do veículo placas

BOI4813, mediante prévia avaliação, observado o direito de preferência dos condôminos” e condenar o réu ao “pagamento de aluguel mensal, em valor a ser liquidado, todo dia cinco de cada mês, desde a citação, acrescido de juros moratórios e correção monetária desde então”, até efetiva desocupação do imóvel pelo réu ou alienação do bem. Foi, ainda, condenado o réu ao pagamento de custas e despesas processuais, bem como de honorários advocatícios, fixados em 10% do valor atualizado da causa, observada a gratuidade.

O apelante, em sua irresignação (fls. 341/348), sustenta que, tendo sido o imóvel em questão foi objeto de alienação fiduciária ao agente financeiro, de modo que a presente ação somente poderia ter sido ajuizada pelo proprietário da coisa. Pretende, assim, que seja determinada *“a continuidade dos pagamentos do financiamento de responsabilidade de ambos até a quitação, ou até que uma das partes possa comprar a cota parte da outra, tendo em vista a impossibilidade de efetuar a alienação de imóvel alienado fiduciariamente”* (fls. 347).

Recurso regularmente processado e respondido (fls. 352/355).

É o relatório.

A sentença não merece reparo.

De início, ressalte-se que se cinge a

controvérsia à possibilidade de alienação judicial dos direitos aquisitivos do imóvel.

Ao que consta, o imóvel em discussão foi objeto de alienação fiduciária e seus direitos aquisitivos foram partilhados judicialmente na sentença proferida na ação de divórcio (**Proc. n. 103371-75.2021.8.26.0597**), no seguinte sentido:

“Com efeito, no tocante aos direitos sobre o bem imóvel financiado situado na Rua Antônio Sanches, nº 109, Quadra 05, Lote 07, Jardim Tropical, nesta cidade de Sertãozinho/SP, os quais (direitos) foram adquiridos por ambos os cônjuges na constância do casamento (páginas 22/29), deverão ser partilhados, à razão de 50% para cada um dos divorciandos, os valores e parcelas pagos durante o casamento e até a separação de fato (em 19.01.2021 fato incontroverso), cujo valor deverá ser apurado em liquidação de sentença.

Consigno que ambas as partes deverão ser responsáveis, na proporção de 50%, pelo pagamento das parcelas em atraso, independentemente de quem ocupa o imóvel, uma vez que a eventual alienação do bem ou o arbitramento de alugueis deve ser dirimida na via própria, não interferindo na responsabilidade em relação ao pagamento do financiamento.

Em outras palavras, tendo restado comprovado (e incontroverso) que o bem foi adquirido na constância do casamento, deverá ocorrer a partilha igualitária (50% para cada

cônjuge) sobre o percentual que os valores pagos durante a união representam em relação ao bem imóvel, e a partir da separação de fato aquele que demonstrar ter efetuado o pagamento das prestações sozinho elevará seu percentual em relação ao valor integral do bem” (fls. 188/189).

Mas, se é assim, afigura-se possível a extinção ora pleiteada, e a despeito da alienação fiduciária do imóvel.

Em primeiro lugar, conforme previsão expressa dos artigos 1.320 e 1.322 do CC/02, sabido ser direito potestativo do condômino o de postular a extinção do condomínio. E isto se deve dar pela divisão da coisa comum ou, se indivisível, como no caso, pela sua alienação, garantido direito de preferência.

Bem verdade que, no caso, as partes não são efetivamente titulares tabulares do imóvel. Na verdade, adquiriram o bem mediante compra e venda perante terceiros e, depois, alienaram o imóvel fiduciariamente à mutuante CEF, tudo o que se levou à matrícula (fls. 317/320). Porém, sendo esse o caso, sabida a possibilidade de que se partilhem direitos sobre a coisa, portanto sem necessidade de que a sua titularidade em si se integre ao patrimônio do casal. Os direitos sobre a coisa se revestem de nítido valor econômico, por traduzirem, a rigor, o exercício das faculdades inerentes ao domínio.

Por isso mesmo este Tribunal, em mais de uma oportunidade, já admitiu se levassem à hasta, para extinção da sua cotitularidade, os direitos de compromisso de venda e compra (TJSP,

Ap civ. n. 0103695-55.2009.8.26.0001, rel. Des. Francisco Loureiro, j. 28.04.2011; Ap. civ. n. 0330926-76.2009.8.26.0000, rel. Des. Coelho Mendes, j. 14.12.2010; Ap. civ. n. 0168422-12.8.26.0100, rel. Des. Milton Carvalho, j. 13.12.2012). E o mesmo se diga, como nesta Câmara já se decidiu, até com muito maior razão, se o que não se registrou foi formal da partilha de bem comum (TJSP, **Ap. civ. n. 9124867-34.2008.8.26.0000, rel. Des. Elliot Akel, j. 14.08.2012; Ap. civ. n. 9128311-51.2003.8.26.0000, rel. Des. De Santi Ribeiro, j. 20.09.2011; Ap. civ. n. 4000930-53.2013.8.26.0079, rel. Claudio Godoy, j. 08.04.2014).**

De se conferir, ainda:

“EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. Bem comum. Direitos sobre imóvel partilhado consensualmente entre os conviventes nos autos da ação de reconhecimento e dissolução de sociedade de fato. Titularidade do imóvel não regularizada no Registro de Imóveis. Composse. Possibilidade de extinção, tal como se condomínio fosse. Direitos sobre o imóvel que possuem valor econômico e podem ser levados a hasta pública. Decreto de extinção afastado. Recurso provido, para afastar o decreto de extinção e determinar o regular prosseguimento do feito” (TJSP, Ap civ. n. 0053214-30.2011.8.26.0224, rel. Des. Francisco Loureiro, j. 15.03.2012).

“EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E

ALIENAÇÃO JUDICIAL - Ausente prova do domínio do imóvel que não inviabiliza a pretensão - Pretensão de venda sobre direitos comuns - Possibilidade - Sentença reformada - Extinção afastada - Aplicação do disposto no § 3º, do artigo 515, do Código de Processo Civil, julgado procedente o pedido - RECURSO PROVIDO” (TJSP, Ap civ. n. 0015790-93.2009.8.26.0362, rel. Des. Elcio Trujillo, j. 27.04.2011).

Nem o deslinde se altera pela alienação fiduciária do bem, tratando-se ainda assim da alienação judicial dos direitos dos devedores fiduciantes. Ressalte-se inclusive que eles são penhoráveis, sabidamente o que tende à alienação. Ou seja, se a propriedade, porque transferida ao credor fiduciário, e posto que resolúvel, não mais pertence ao devedor com a alienação a que procede, de qualquer maneira o direito que a este remanesce é passível de constrição, como se colhe da previsão do artigo 835, XII, do CPC/15, e ainda de: **STJ, Resp. n. 1.646.249, 1.171.341** e, desta Câmara, **AI n. 2249528-24.2019, 2235725-71.2019**.

Mesmo o artigo 804, par. 3º, do CPC, admite a alienação do direito aquisitivo, apenas que intimado o credor fiduciário, cujos direitos se preservam, não se tratando então de transferência do financiamento sem a sua anuência.

Nesta Câmara, assim se tem decidido:

“AÇÃO DE EXTINÇÃO DE

CONDOMÍNIO E ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. Cotitularidade de direitos sobre imóvel adquirido na constância da união estável. Autora que pretende a extinção do condomínio e a exigência de indenização pelo uso exclusivo de coisa comum. Reconvenção objetivando condenação da autora ao pagamento de metade das despesas do imóvel, consistentes das parcelas do financiamento e do IPTU. Sentença que reconheceu a compensação do valor dos aluguéis com as despesas do imóvel pagas exclusivamente pelo requerido, além de determinar a alienação judicial dos direitos cotitularizados sobre o imóvel. Alienação fiduciária do imóvel de que resulta direito real de aquisição dos devedores fiduciários, passível de alienação judicial. Direito do condômino de receber valor locativo correspondente à sua quota parte de 50% desde a citação. Autora que deve arcar com metade das despesas do imóvel até o momento de sua alienação. Dúvida quanto ao valor do aluguel do imóvel e de sua integral compensação com o valor devido pela autora ao réu, relativa às despesas com financiamento e tributos. Necessidade de prévia liquidação de sentença, a fim de se apurar o valor locatício do imóvel, procedendo-se à compensação nos limites do crédito da autora. Recursos providos em parte.” (Ap. civ. n. 1000340-23.2019.8.26.0369, rel. Des. Francisco Loureiro, j. 26/11/2019)

“Extinção de condomínio. Imóvel alienado fiduciariamente. Interesse processual configurado. Possibilidade de alienação judicial de direitos aquisitivos. Precedentes. Cotitularidade comprovada. Contrato de compra e venda registrado. Extinção do processo afastada. Necessidade de apuração de questões de fato suscitadas, como a relativa à fração ideal de cada parte. Retorno dos autos determinada. Recurso provido em parte.” (Ap. civ. n. 1000591-36.2019.8.26.0597, rel. Des. Augusto Rezende, j. 06/07/2021)

De outras Câmaras do Tribunal:

“EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO – Procedência – Inconformismo da requerida – Alienação judicial que se faz possível – O fato das partes não terem a propriedade do imóvel, visto que alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal, não afasta o direito de extinção da comunhão de direitos e a alienação judicial dos direitos de que são detentores sobre o bem imóvel – A alienação judicial deve observar a divisão como determinada na partilha daquele outro feito, ou seja, a partilha igualitária das cotas-partes do imóvel adquiridas até dezembro de 2014 e, a partir dessa data, o remanescente do imóvel pertencerá

exclusivamente a requerida — RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.” (Ap. civ. n. 1070251-22.2020.8.26.0100, rel. Des. Ronnie Herbert Barros Soares, j. 30/07/2021)

“APELAÇÃO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO COM ALIENAÇÃO JUDICIAL. Sentença de procedência. Insurgência pela ré. Descabimento. Direitos sobre imóvel adquirido na constância do casamento sobre o qual se estabeleceu a partilha e direito à meação pelos cônjuges, com uso exclusivo pela ré. Ausência de titularidade do domínio e quitação do contrato de financiamento com garantia fiduciária que não é óbice à extinção do condomínio (composse) e alienação do bem, ressalvada a informação e posterior manutenção da garantia em favor do adquirente, com subrogação. Direitos pessoais que, enquanto dotados de valor econômico, podem ser objeto de alienação. Precedentes. Sentença mantida. RECURSO IMPROVIDO.” (Ap. civ. n. 1000384-31.2017.8.26.0266, rel. Des. Mariella Ferraz de Arruda Pollice Nogueira, j. 26/05/2020)

“APELAÇÃO CÍVEL. Ação de extinção de condomínio c.c. arbitramento de aluguel. Imóvel. Partilha acordada no divórcio, com previsão de venda oportuna. Procedência. Irresignação da ré, ex-esposa do

autor. ALUGUERES. Condômina que deve indenizar o outro pelos frutos e uso do bem. Inteligência do art. 1.319, do CC. Atendimento aos princípios da boa-fé e da vedação ao locupletamento ilícito (Art. 884, CC). Locativos, contudo, que somente são devidos a partir da citação, data em que a ré foi constituída em mora e obtido ciência do pleito da parte contrária, com o encerramento do comodato gratuito até então vigente. Termo inicial dos locativos alterado, não havendo que ser computado da data de homologação do divórcio, posto que este não previu contraprestação pela utilização exclusiva do imóvel pela ex-mulher e filho do autor. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. Imóvel adquirido com financiamento imobiliário e a alienação fiduciária à CEF. Existência de composses sobre o bem. Admissibilidade da alienação judicial dos direitos sobre o imóvel, face à existência de valor econômico. Precedentes desta C. 5ª Câmara de Direito Privado. Gastos. Reconhecimento da responsabilidade do autor pelos gastos referentes à sua meação do imóvel. Inteligência do art. 1.315, CC. Pertinência da compensação do valor devido com aquele a ser recebido pela quota parte do produto da alienação. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.” (Ap. civ. n. 1014466-83.2017.8.26.0196, rel. Des. Rodolfo Pellizari, j. 20/11/2020)

Nesse contexto, é de rigor o deferimento da extinção, não se podendo cogitar de sua impossibilidade, como alegado pelo apelante.

Por fim, ainda nada disso se altera, veja-se, pelo fato de a autora vir ou não adimplindo regularmente o financiamento, pois o direito potestativo de extinção se pode exercer a qualquer momento, não tendo as partes convencionado qualquer limitação a respeito no acordo de divórcio.

Assim, assenta-se a extinção do condomínio exercido sobre os direitos aquisitivos do imóvel em questão, devendo o bem ser alienado após avaliação em cumprimento de sentença.

O réu afirmou ter arcado com o pagamento das parcelas do financiamento desde a separação, o que não foi contrariado pela autora.

Na origem, portanto, caberá definir, em liquidação, o percentual do imóvel a que cada parte faz jus. Será devido cotejar, detidamente, o quanto foi pago, após a separação, por cada uma das partes, de modo a se aferir o percentual do preço a que cada uma fará jus quando da alienação do imóvel. E sempre garantida, anote-se, eventual irresignação mediante o recurso próprio.

De se, pois, manter a sentença.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, majorando-se os honorários advocatícios sucumbenciais a 12% do valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, § 11º, do Código de Processo Civil, observada a gratuidade.

CLAUDIO GODOY
relator