



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000373507

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1037729-21.2021.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante SANDRO DA CRUZ JANUÁRIO, é apelada CELINA BARBOSA DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL – PROCESSO Nº 1037729-21.2021.8.26.0224
APELANTE: SANDRO DA CRUZ JANUÁRIO
APELADA: CELINA BARBOSA DOS SANTOS
COMARCA: GUARULHOS
VOTO Nº 01065

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS – IMÓVEL INDIVISÍVEL – SENTENÇA QUE DETERMINA ALIENAÇÃO JUDICIAL E RATEIO DO PRODUTO DA VENDA – PRETENSÃO DO RÉU DE ALTERAÇÃO DA FORMA DE VENDA DO IMÓVEL – IMPOSSIBILIDADE ANTE O HISTÓRICO DE CONFLITOS E AUSÊNCIA DE CONSENSO – ALIENAÇÃO JUDICIAL QUE NÃO IMPEDE A VIA PRIVADA, DESDE QUE HAJA ACORDO – PEDIDO DE COMPENSAÇÃO COM VEÍCULO CORRETAMENTE AFASTADO – SENTENÇA MANTIDA – HONORÁRIOS MAJORADOS – **RECURSO DESPROVIDO.**

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Sandro da Cruz Januário contra a sentença de fls. 183/186, proferida nos autos da ação de extinção de condomínio cumulada com cobrança de aluguéis, movida por Celina Barbosa dos Santos, que julgou procedente o pedido para declarar extintos os direitos comuns das partes sobre o imóvel descrito na petição inicial, determinando, em seguida, sua alienação judicial, com o consequente rateio do produto da venda em partes iguais (50% para cada parte). Além disso, condenou o requerido

ao pagamento de metade dos valores percebidos a título de aluguel, no valor mensal de R\$ 550,00, a contar da citação até a efetiva desocupação ou venda do bem. Por fim, fixou os honorários advocatícios em 10% sobre o valor atualizado da causa, acrescidos das custas processuais.

Em suas razões (fls. 189/194), o apelante não impugna o mérito da partilha, tampouco nega o valor dos aluguéis, limitando-se a requerer a modificação da forma de alienação do imóvel, pleiteando a venda por acordo entre as partes, sem necessidade de leilão judicial. Reitera alegações sobre supostos prejuízos com a inadimplência do inquilino e pede compensação por veículo não partilhado.

A apelada pugnou pela manutenção integral da sentença, destacando a inviabilidade de acordo direto entre as partes diante do histórico de violência, e a inexistência de prova válida para a compensação do veículo.

Recurso tempestivo, devidamente processado com contrarrazões às fls. 200/207.

Observado o prazo estabelecido pela Resolução nº 772/2017 do Egrégio Tribunal de Justiça, não há oposição ao julgamento virtual.

Distribuído o recurso ao Des. J.L. MÔNACO DA SILVA, integrante desta 5ª Câmara de Direito Privado desta Corte, o processo foi redistribuído a este Relator, nos termos da Portaria de

Designação nº 03/2025, com conclusão dos autos em 16/01/2025.

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal, passa-se à análise das razões recursais.

Bem analisada a questão posta em juízo, vê-se que o recurso não comporta provimento.

Cinge-se a controvérsia à possibilidade de modificar-se a forma de alienação do bem indivisível, determinada na sentença como judicial, mediante hasta pública.

Desde logo, observa-se que a apelação não aponta qualquer vício formal que pudesse configurar nulidade processual – *error in procedendo* – tampouco demonstra qualquer equívoco na apreciação do mérito que caracterizasse um *error in judicando*. O recurso, na verdade, não questiona nenhum dos elementos centrais da decisão: não há insurgência contra o reconhecimento da composses sobre o bem, contra a titularidade igualitária de 50% para cada parte, nem contra a aplicação das regras legais que autorizam a extinção do condomínio e a consequente alienação do imóvel.

De modo igualmente claro, o apelante não contesta que o bem é indivisível nem questiona a legitimidade da autora para requerer sua venda. Assim, é possível afirmar que ele aceita, ao menos

tacitamente, a necessidade de extinção da indivisão patrimonial.

Sua irresignação concentra-se exclusivamente na forma pela qual a alienação foi determinada – judicial, por meio de hasta pública, defendendo que a venda poderia ser feita por negociação direta entre as partes.

Ocorre que a sentença bem equacionou a questão. Após reconhecer a ausência de acordo entre os condôminos, e considerando o histórico de conflito acentuado entre as partes, com registro de boletins de ocorrência e medida protetiva, determinou-se, de forma correta, a alienação judicial, garantindo-se imparcialidade, segurança e efetividade à partilha.

Ressalte-se, ademais, que o próprio juízo de origem consignou expressamente na sentença às fls. 184 que: *"(...) O acolhimento do pedido judicial de extinção de condomínio não impede que as partes realizem a venda do imóvel de forma particular. A alienação do imóvel pode ser realizada através de hasta pública, como também pode ser realizada através dos meios da iniciativa privada."*□

Portanto, a alienação judicial foi corretamente determinada como mecanismo supletivo diante da ausência de consenso entre os consortes, sem excluir a possibilidade de venda consensual, desde que as partes assim decidam. Para reforçar o entendimento adotado, colhe-se da jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça julgado em sentido convergente:

"AÇÃO DE ALIENAÇÃO DE COISA COMUM. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA, PARA DECLARAR A EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E DETERMINAR A ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BEM IMÓVEL. APELA A RÉ SUSTENTANDO SE OPOR À VENDA DO IMÓVEL, ONDE RESIDE HÁ MAIS DE DEZ ANOS; O PRODUTO DA VENDA NÃO RESULTA EM VALOR SUFICIENTE PARA GARANTIR A COMPRA DE OUTRO IMÓVEL; O IMÓVEL É SUA ÚNICA MORADIA. DESCABIMENTO. CONDOMÍNIO. A QUALQUER CONDÔMINO É LÍCITO PEDIR A EXTINÇÃO. O CONDÔMINO TEM A FACULDADE DE POSTULAR A EXTINÇÃO, QUANDO A ASSIM O DESEJAR. INDIVISÍVEL O BEM IMÓVEL, JUSTIFICÁVEL A AVALIAÇÃO E VENDA EM HASTA PELA MELHOR OFERTA. INTELIGÊNCIA DO ART. 1.320 DO CC. O FATO DE UMA DAS PARTES RESIDIR NO BEM NÃO IMPEDE A ALIENAÇÃO. RECURSO IMPROVIDO." (TJSP -

1004647-71.2021.8.26.0006, RELATOR(A): JAMES SIANO, 5ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO, DATA DE JULGAMENTO: 05/11/2023, DATA DE PUBLICAÇÃO: 05/11/2023).

APELAÇÃO. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. CASAL DIVORCIADO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO. A RÉ NÃO TEM O DIREITO DE USUFRUIR INTEGRAL E EXCLUSIVAMENTE DO BEM IMÓVEL EM DETRIMENTO DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO AUTOR. É LÍCITO AO CONDÔMINO EXIGIR A DIVISÃO DA COISA COMUM QUANDO NÃO HÁ ENTENDIMENTO ENTRE AS PARTES. ALIENAÇÃO JUDICIAL

***DO IMÓVEL É MEDIDA QUE SE IMPÕE.
INTELIGÊNCIA DOS ARTIGOS 1.320 E 1.322,
AMBOS DO CC. SENTENÇA MANTIDA.
RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.***
(TJSP - 1001086-23.2021.8.26.0464,
RELATOR(A): JOSÉ RUBENS QUEIROZ
GOMES, 7ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO,
DATA DE JULGAMENTO: 31/08/2023, DATA
DE PUBLICAÇÃO: 31/08/2023).

No que se refere às demais alegações recursais, tampouco há fundamento para acolhimento. A suposta inadimplência do inquilino foi afastada com base na prova documental constante dos autos, inclusive com manifestação posterior do réu reconhecendo o dever de repassar à autora sua parte proporcional dos valores.

Já a tentativa de compensação com veículo não foi acolhida corretamente, pois ausente prova adequada, além de tratar-se de bem que não foi objeto da partilha ou discussão formal nos autos.

De todo o exposto, de rigor a manutenção da decisão guerreada.

De qualquer modo, seja como for, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considera-se 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 (AgRg nos EDcl no REsp 966229/RS, Rel. Min. OG

Fernandes, 6ª Turma, DJe. 18/02/2013).

Por tais fundamentos, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**, mantendo-se integralmente a sentença. Nos termos do artigo 85, §11, do CPC, majoram-se os honorários advocatícios devidos ao patrono da apelada para 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da causa, observada a gratuidade eventualmente concedida.

Adverte-se às partes, *permissa venia*, que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais taxativas ou com nítido intuito infringente poderá ensejar a imposição da multa prevista pelo art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil.

É como se vota.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA
RELATOR