



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000380753

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002390-74.2024.8.26.0004, da Comarca de São Paulo, em que é apelante LUCIANE D'ORDAZ LHANO DOS SANTOS, é apelado MARIO DE ALMEIDA.

ACORDAM, em 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U. Sustentou oralmente o Dr. Rafael Dantas do Bonfim.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente), CLAUDIO GODOY E ALEXANDRE MARCONDES.

São Paulo, 15 de abril de 2025

ALBERTO GOSSON

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Comarca: **Foro Regional da Lapa/4ª Vara Cível**

Processo nº: **1002390-74.2024.8.26.0004**

Apelante (s): **Luciane D'ordaz Lhano dos Santos**

Apelado (s): **MARIO DE ALMEIDA**

Juiz Prolator: Raphael Garcia Pinto

VOTO N.º 32.253

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO (COMPOSSE). SENTENÇA MANTIDA.

Ré interpôs recurso de apelação contra a sentença que julgou procedente o pedido de extinção do condomínio (composse) sobre imóvel indivisível, determinando sua alienação judicial e a divisão do valor obtido entre as partes nas respectivas proporções. A apelante alegou cerceamento de defesa, a possibilidade de divisão cômoda do imóvel, além de questionar a comprovação do pagamento do preço pelo apelado.

A questão em discussão consiste em saber se houve cerceamento de defesa, se o imóvel é divisível e a validade da sentença que determinou a extinção da composse. Formal de partilha e instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel não levados a registro.

A alegação de cerceamento de defesa não se sustenta, pois todos os elementos necessários à decisão estavam nos autos. A impossibilidade de divisão cômoda do imóvel foi devidamente fundamentada, considerando a natureza do bem e a proporção de direitos entre as partes. A sentença foi mantida, considerando a evidência de que a posse do imóvel não comporta divisão e que o autor detém inegável direito potestativo à extinção da situação estabelecida com a ré.

Recurso de apelação desprovido.

LUCIANE D'ORDAZ LHANO DOS SANTOS

interpõe recurso de apelação à fls. 188/194, da respeitável sentença de fls. 163/165, mantida pela decisão (sentença) de fls. 175, que nos autos da ação de extinção do condomínio com alienação judicial de bem imóvel indivisível



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

que lhe move **MÁRIO DE ALMEIDA** julgou procedente o pedido inicial para determinar a alienação do imóvel que fundamenta a ação, pelo valor de avaliação a ser obtido em fase própria, após o trânsito em julgado da sentença, nos termos da fundamentação, extinguindo-se, após a alienação, o condomínio existente sobre o bem, com divisão do valor obtido de acordo com a quota parte de cada litigante sobre o bem, ou seja, 72,50308% ao autor e 27,09943% do produto da alienação, após descontos de débitos e custos para tanto nos termos da fundamentação.

Como a ré opôs resistência à extinção, fazendo com que passasse a haver lide, condenou-a pela sucumbência e causalidade ao ressarcimento das custas e despesas processuais, atualizadas de cada desembolso pela tabela prática, sem prejuízo de honorários de 10% sobre o valor da causa atualizado pela tabela prática da propositura, com juros legais de mora do trânsito em julgado.

A apelante assinala que o apelado intenciona com a presente ação a extinção do condomínio sobre o imóvel alegadamente indivisível para ser levado à leilão e com o resultado a ser repartido entre as partes.

Postula o reconhecimento de cerceamento de defesa por não ter o apelado apresentado documento hábil para qualificá-lo de proprietário do imóvel em questão. Diz que na contestação asseverou que o imóvel comporta divisão cômoda podendo cada parte utilizar de seu percentual do imóvel sem causar prejuízo a outra.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

O apelado não teria comprovado o pagamento do preço causando espécie a afirmativa de que teria sido efetuado em pecúnia. A situação justifica a expedição de ofício à Receita Federal de modo a se verificar se o apelado efetivamente deteria lastro financeiro para efetuar o pagamento. Pede a decretação de nulidade da sentença para que as provas possam ser produzidas e caso assim não se entenda o provimento do recurso para julgar a ação improcedente com as consequências de estilo.

Recurso tempestivo e respondido à fls. 232/254.

O pedido de assistência judiciária formulado pela apelante foi indeferido à fls. 355/356 e foi efetuado o recolhimento do preparo (fls. 360/362) de acordo com o cálculo de fls. 279 atualizado.

É o relatório do essencial.

Trata-se de pedido de extinção de condomínio sobre o imóvel situado na rua Coriolano no 344, Lapa, São Paulo- SP , com 357 m2 de terreno e 605m2 de construção descrito e caracterizado nas matrículas no 31.306 e 31.307 do 10º Registro de Imóveis de São Paulo e inscrito e cadastrado na PMSP através do nº de contribuinte nº 022.014.0118-7, os quais foram adquiridos pelo formal de partilha de Túlio Eduardo D'Ordaz Lhano, através de leilão judicial com a indicação de leiloeiro judicial para a repartição do preço obtido pela arrematação na proporção cabível a cada titular, descontados os valores devidos proporcionalmente pela ré de IPTU sobre o imóvel que permanecem em aberto, além dos consectários legais.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

O imóvel foi objeto de partilha nos autos do inventário de Túlio Eduardo D'Ordaz Lhano falecido em 31/1/2008 (fls. 21), (arrolamento comum nº 0114756-38.2008.8.26.0003) que tramitou perante a 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional do Jabaquara conforme formal de fls. 16.

Com relação ao imóvel ora em discussão, na folha de pagamentos (fls. 27 e ss) constou para a viúva meeira 56,441727%, para a herdeira Cristiane D'Ordaz Lhano 16,098581% (fls. 28) e para a apelante Luciane D'Ordaz Lhano dos Santos 27,089943% (fls. 27).

O apelado anexou Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda à fls. 104/109, mediante o qual adquiriu os direitos sobre o referido imóvel tanto da meeira como da herdeira Cristiane aos 17/11/2023, totalizando 72,540308%, enquanto a apelante ficou com os 27,089943% que lhe coube na partilha.

Na inicial o imóvel foi avaliado em R\$2.700.000,00 e para efeito de valoração da causa foi atribuído o montante de R\$731.428,46, correspondente ao percentual de participação da apelante considerado o proveito econômico em questão, valor considerado para efeito de recolhimento do preparo recursal.

Em contestação, a apelante questionou o valor pago pelo apelado à viúva e à irmã no total de R\$1.958.588,32, nas condições estabelecidas no contrato (fls. 104/105), afirmou que o imóvel comporta divisão cômoda anexando fotografias e contas de consumo suportadas por



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

ela, apelante, dizendo que o autor estava tentando se apossar da integralidade do imóvel forçando-a a sair da parte por ela ocupada e pediu a improcedência da ação (fls. 131/148).

Na situação dos autos, o formal de partilha não teria sido registrado nas matrículas do imóvel, mas houve sem dúvida alguma o estabelecimento de uma composses entre o autor e a ré.

O questionamento da ré ora apelante acerca do cerceamento de defesa não vinga, pois todos os fatos necessários para a formação da convicção do julgador estão presentes nos autos, seja por documentos, seja pelo confronto das argumentações trazidas a conhecimento.

A insinuação de que o autor não teria pago o preço contratado não é verossímil, quer pelo fato de não ter sido pago de uma única vez, ao contrário por ter sido fracionado na forma discriminada à fls. 105, quer pelo silêncio das promitentes vendedoras.

Consta ali mesmo que a ré teria sido notificada dos termos da negociação (item 2 e 4).

O estabelecimento da composses não necessitaria de instrumento público para sua constituição e a jurisprudência é tranquila no sentido de admitir sua extinção por meio de leilão judicial ante à evidência de que a posse agrega valor econômico.

Confira-se:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Ação de extinção de composesse. Sentença de procedência da ação principal e da reconvenção. Irresignação do autor-reconvindo. Alegação de cerceamento de defesa. Inocorrência. Recorrente que sustenta não ter exercido a posse exclusiva do imóvel sub judice, mas em conjunto com o próprio irmão, a partir de comodato firmado diretamente com a ré-reconvinte. Relato inverossímil que, ademais, está desautorizado pelos próprios elementos dos autos. Desnecessidade da prova testemunhal genericamente pleiteada. Sentença mantida. Recurso desprovido.

(TJSP; Apelação Cível 1051160-80.2019.8.26.0002; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/01/2024; Data de Registro: 22/01/2024).

AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. Direitos possessórios sobre imóvel pertencentes a ex-companheiros. Situação de composesse do art. 1.199 do Código Civil. Partilha igualitária da posse efetuada nos autos da ação de reconhecimento e dissolução de união estável em que litigaram as partes. Possibilidade de alienação judicial dos direitos possessórios sobre imóvel. Posse é situação de fato de natureza patrimonial e passível de cessão, de penhora e de excussão. Aplicação dos artigos 1117, inciso II e 1118, do Código de Processo Civil c/c artigos 1320 e 1322 do Código Civil vigente. A partilha converteu a comunhão em composesse, que pode ser extinta a qualquer tempo. Direitos possessórios sobre imóvel indivisível. Devida a alienação em hasta pública, sendo assegurado o exercício do direito de preferência a qualquer dos condôminos. O arrematante se sub-rogará na titularidade dos direitos possessórios das partes, fato que necessariamente constará do edital. Sentença reformada. Recurso provido.

(TJSP; Apelação Cível 1011405-44.2022.8.26.0002; Relator (a): Francisco Loureiro; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/03/2023; Data de Registro: 28/03/2023).

A sentença bem rebateu a possibilidade de divisão do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

imóvel conforme pretensão da ré:

. “... [p]rosseguindo, novamente, com todo respeito, a parte ré traz afirmação sem sustentação jurídica. Alegar que o imóvel é divisível, apenas porque parte dele é utilizado, em tese, pelo autor, não se coaduna com a ordem jurídica vigente. Estamos diante de imóvel em área urbana, com distintas proporções de direitos entre os litigantes, bastante dispares diga-se. Assim, a divisão é impossível, seja jurídica, seja fática, não havendo um documento sequer que indique o contrário. Ao que consta, trata-se de imóvel com colunas e mais de um pavimento, o que evidencia a impossibilidade de divisão cômodo. Aliás, divisão esta que não bastaria ser de fato, mas também e principalmente de direito, com abertura de duas matrículas e separação total de direitos entre os litigantes. Como se faria isso? A ré, que detém menos de 30% do imóvel o demoliria para posteriormente separação de terrenos? As perguntas são retóricas. É muito claro que o imóvel não comporta divisão cômoda, a justificar a extinção do condomínio” (fls. 164).

Pelas razões expostas e o que mais dos autos consta, **nego provimento ao recurso** e elevo os honorários em favor dos advogados da parte autora para 12% (doze por cento) sobre o valor atribuído à causa nos termos do § 11, do artigo 85, do Código de Processo Civil.

É como voto.

Alberto Gosson

Relator