



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382412

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1034170-72.2023.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante IZABEL CRISTINA SEREJO MOURA, é apelado NESTOR NERY NOGUEIRA.

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, 22 de abril de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Foro Regional da Lapa - Capital

Apelação n. 1034170-72.2023.8.26.0002

Apelante: IZABEL CRISTINA SEREJO MOURA

Apelado: NESTOR NERY NOGUEIRA

Voto n. 12396

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. PARTILHA DE BENS. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou parcialmente procedente o pedido de extinção de condomínio sobre imóvel e veículos, determinando a alienação do imóvel em hasta pública. A apelante busca reformar a sentença para permanecer na posse do imóvel e adquirir a cota-parte do recorrido, compensando com o valor dos veículos em sua posse. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em verificar se a apelante tem direito de preferência na aquisição do imóvel e se é possível compensar o valor da cota-parte do imóvel com os veículos em sua posse. III. Razões de Decidir 3. A sentença observou a sistemática legal para a indivisibilidade do imóvel, assegurando o direito de preferência ao condômino em igualdade de condições com terceiros, conforme o artigo 1.322 do Código Civil. 4. A proposta de compensação dos valores dos veículos não foi consensual entre as partes e carece de fundamento jurídico, não havendo avaliação conjunta ou homologação judicial nos autos. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. O direito de preferência do condômino é assegurado em igualdade de condições com terceiros. 2. Compensação de valores entre bens móveis e imóvel exige acordo ou decisão judicial específica. Legislação Citada: Código Civil, art. 1.322 Código de Processo Civil, art. 730.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 102/109, cujo relatório adoto, que julgou parcialmente procedente o pedido inicial, para declarar a extinção do condomínio sobre o imóvel registrado sob a matrícula nº 184.598, do 11º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital de São Paulo, bem como dos veículos descritos na petição inicial, assegurando-se a preferência dos condôminos. Determinou-se, ainda, a alienação do bem imóvel em hasta pública, após prévia avaliação.

Segundo a apelante-autora, a sentença merece ser reformada, em síntese, uma vez que não acolheu seu pedido de permanecer na posse do imóvel comum do ex-casal e adquirir a cota-parte pertencente ao recorrido, mediante abatimento do valor correspondente aos veículos que já estão em sua posse, comprometendo-se a pagar-lhe a diferença de R\$ 29.998,28.

Alega que tal solução se revela mais equilibrada e satisfatória para ambos, preservando a proporcionalidade da partilha, uma vez que o recorrido permaneceria com os bens móveis, também já em seu poder desde a separação de fato, incumbindo-se, ainda, de entregar-lhe os documentos necessários à formalização da transferência do imóvel (fls. 102/109).

Recurso tempestivo, isento de preparo em razão do benefício da justiça gratuita concedido e sem apresentação de contrarrazões.

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

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não comporta provimento.

Cuida-se de ação de alienação judicial de bens. A autora relata que manteve união estável com o réu, posteriormente dissolvida, ocasião em que foi reconhecido o direito de partilha do imóvel e dos veículos, atribuída em igualdade de quotas a ambos, na proporção de 50% para cada um. Diante disso, requereu a procedência do pedido para que fosse determinada a extinção do condomínio por meio da alienação judicial do imóvel, além da condenação do réu ao pagamento das custas processuais, despesas e honorários advocatícios.

O réu foi devidamente citado (fls. 95), mas não apresentou contestação no prazo legal, conforme certidão de fls. 96.

Foi proferida sentença de parcial procedência.

Irresignada, a autora interpôs o presente recurso de apelação.

Pois bem.

Ainda que a apelante demonstre interesse na aquisição na parte do imóvel de propriedade de seu ex-companheiro e apresente proposta para tanto, não se verifica, no caso concreto, qualquer preterição ao seu direito de preferência que justifique a reforma da sentença.

Conforme dispõe o artigo 1.322 do Código Civil, *“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”*. Diante disso, é assegurado ao condômino o direito de preferência, desde que apresentada proposta em igualdade de condições com a de terceiro.

A sentença recorrida, ao determinar a extinção do condomínio mediante venda do bem em hasta pública, observou a sistemática legal aplicável à hipótese de indivisibilidade do imóvel e ausência de consenso

entre os coproprietários quanto à adjudicação. O procedimento de alienação judicial, conforme estabelecido no artigo 730 do Código de Processo Civil, contempla tanto a avaliação do bem quanto a possibilidade de arrematação ou adjudicação, esta última inclusive por uma das partes, desde que atendidas as condições legais, inclusive o valor da avaliação ou o maior lance ofertado.

Portanto, mesmo diante da determinação de alienação em hasta pública, permanece resguardado à apelante o direito de exercer sua preferência, podendo, em igualdade de condições com eventuais terceiros, apresentar proposta para aquisição integral do imóvel.

No que se refere à proposta da apelante de compensar o valor correspondente à cota-parte do imóvel com os veículos que permanecem em sua posse desde a separação de fato, também não há fundamento jurídico suficiente para acolhimento do pleito.

Embora alegue que os bens móveis já estão com o recorrido e que a compensação representaria solução equitativa, a proposta não foi objeto de consenso entre as partes e tampouco foi formalizada nos autos por meio de avaliação conjunta ou homologação judicial. A partilha imposta pela sentença observou o critério da meação e respeitou a indivisibilidade do imóvel, direcionando-se à sua alienação judicial, conforme previsto no artigo 1.322 do Código Civil.

Eventual compensação de valores entre os bens móveis e o imóvel exige o acordo das partes ou decisão judicial específica, amparada por avaliação idônea, o que não se verifica nos autos. Assim, a proposta unilateral de abatimento do valor dos veículos não tem o condão de afastar o procedimento legalmente previsto para a dissolução do condomínio.

Dados esses fundamentos, de rigor a manutenção da sentença como prolatada.

Nada a dispor sobre honorários recursais, visto não terem sido impostos honorários sucumbenciais na origem, nos termos do Enunciado nº 4, da Jurisprudência em Teses do STJ, edição 129.

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

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora