



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382721

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004393-36.2024.8.26.0704, da Comarca de São Paulo, em que é apelante PEPITA PINHEIRO DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado RONALDO RUBENS ASSIS DE PAULA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), VITO GUGLIELMI E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1004393-36.2024.8.26.0704

Apelante: Pepita Pinheiro dos Santos

Apelado: Ronaldo Rubens Assis de Paula

Comarca: 1ª Vara Cível do Foro Regional XV - Butantã

Magistrado(a): Mônica de Cassia Thomaz Perez Reis Lobo

Voto nº 6141

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA NÃO SURPRESA. INOCORRÊNCIA. PEDIDO DE NULIDADE DA SENTENÇA QUE NÃO SE SUSTENTA, UMA VEZ QUE FOI PROFERIDA APÓS O PRAZO PARA CONTESTAÇÃO, QUE DECORREU SEM MANIFESTAÇÃO DO RÉU, CONFIGURANDO JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. PEDIDO DE EXTINÇÃO DE PROPRIEDADE QUE SE EQUIPARA À EXTINÇÃO DE COMPOSSE. CABIMENTO. DIREITO POTESTATIVO DA APELANTE DE VIÉS PATRIMONIAL. PRECEDENTES DESTES TJSP. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PROVIDO.

Trata-se de ação de extinção de condomínio promovida por Pepita Pinheiro dos Santos em Ronaldo Rubens Assis de Paula julgada extinta pela r. sentença de fls. 107/109, sem resolução de mérito, com fundamento no art. 485, VI do CPC.

Irresignada, a autora interpôs recurso de apelação às fls. 112/117 alegando, resumidamente, que está sendo cobrada pelas despesas condominiais atinentes ao imóvel objeto de extinção condominial. Aduz que o contrato de financiamento imobiliário está em nome de ambas as partes, mas que somente o apelado se comprometeu a arcar com as despesas e somente ele usufrui do imóvel.

Aduz, ainda, que a sentença é nula, uma vez violou o princípio da não surpresa ao ser proferida sentença sem que a autora fosse intimada para emendar a inicial para inclusão da Caixa Econômica Federal no polo passivo.

Assim, pugna pela reforma da sentença para que a ação seja julgada procedente para que seja decretada a extinção do condomínio e que o imóvel e suas despesas sejam repassados unicamente ao apelado.

Recurso processado e sem contrarrazões.

É o relatório.

VOTO.

De proêmio, afasto a tese de nulidade de sentença suscitada pela autora.

No caso, não há que se falar em violação ao princípio da não surpresa, pois a sentença foi prolatada após o decurso do prazo para contestação, que decorreu *in albis* pelo réu, sendo hipótese de julgamento antecipado da lide.

De mais a mais, como é cediço, a lei determina que a parte não poderá se valer de nulidade a que tenha dado causa (CPC, art. 276, *in fine*).

Evidente que a apelante poderia ter indicado desde o início, quando da propositura, a Caixa Econômica Federal como parte do polo passivo na peça exordial da ação. No entanto, não pode em sede recursal se valer desta omissão consubstanciada na não indicação de pessoa jurídica que entende que deveria figurar como ré da demanda visando anular a sentença prolatada.

Sobre o tema, trago a lume o seguinte excerto que elucida o raciocínio exposto no parágrafo supra:

*“2. Este dispositivo trata do princípio de que ninguém pode se beneficiar da própria torpeza. A lei, que consagra a mesma norma que já há no CPC/73, ao se referir às nulidades de forma, parece indicar que este dispositivo se aplica às nulidades relativas. 2.1. Pode-se também afirmar que este dispositivo prestigia o princípio da boa-fé e evita fraudes. Quer-se evitar que alguém, propositalmente, gere um vício no processo, consistente numa nulidade de forma, para, com isto, posteriormente, obter algum tipo de vantagem.” (WAMBIER, Teresa Arruda Alvim et. Al., **Primeiros Comentários ao Novo Código de Processo Civil, artigo por artigo**, 2ª edição rev., atual. e ampl., Revista dos*

Tribunais, São Paulo, 2016, p. 510)

Quanto ao pleito de extinção do condomínio, o recurso merece provimento.

Ressalto que se trata, na verdade, de pedido de extinção da composesse, pois no caso o imóvel encontra-se financiado perante a Caixa Econômica Federal, que é a proprietária resolutiva até a efetiva quitação do financiamento pelos compromissários compradores.

Nos autos da ação de divórcio nº 1007167-20.2016.8.26.0704, a sentença acostada às fls. 33/34 transitada homologou o acordo firmado entre as partes, segundo o qual ficou estabelecido, entre outras obrigações, que o apartamento situado na Rua Lourenço Prado, 209, bloco 06, apto 201, Cidade dos Bandeirantes, São Paulo/SP, CEP nº 05596-150, matriculado sob o nº 189.453 ficaria na posse do apelado, este responsável pelas demais parcelas remanescentes junto ao agente fiduciário e outras obrigações de natureza *propter rem* (fls. 17/18).

Enfatizo que a posse é um direito de viés econômico, que admite, inclusive, alienação por hasta pública.

Consequentemente, uma vez que a apelante manifestou desinteresse em manter-se como copossuidora do bem, que foi objeto de partilha homologada em outra ação judicial, a extinção da composesse é viável de forma análoga ao regramento da extinção de condomínio, cuidando-se de direito potestativo da apelante que pode exercê-lo a qualquer tempo prescindindo de outra condicionante além da manifestação de vontade.

Nesse sentido, este. E. TJSP tem admitido a extinção da composesse de forma análoga à extinção do condomínio, confira-se:

“APELAÇÃO – Ação de Extinção de Condomínio – Sentença de extinção da ação - Inconformismo do autor - Alegação de que a comprovação do exercício da posse dos litigantes sobre o imóvel "sub judice" e a resistência da ré em alugar ou alienar o bem, são suficientes para demonstrar o interesse processual no ajuizamento da ação de extinção de condomínio - Descabimento - Desnecessidade

de comprovação da titularidade da propriedade do imóvel "sub judice" - Direitos possessórios que podem ser objeto da pretensão de extinção de condomínio - Decreto de extinção afastado - Recurso provido." (Apelação Cível 1002747-73.2019.8.26.0604; Relator (a): José Aparício Coelho Prado Neto; 9ª Câmara de Direito Privado; j. 21/02/2020)

"AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. Parcial procedência. Direitos possessórios que têm valor patrimonial, podendo ser alienados judicialmente, desde que se dê ciência aos potenciais arrematantes, no sentido de que a alienação é de direitos, e não da propriedade propriamente dita. Não havendo acordo entre as partes, a efetivação da extinção de condomínio se opera por meio de alienação em hasta pública. Inteligência dos artigos 730 e 881, caput, do CPC/2015. Direito de preferência assegurado ao condômino por ocasião da praça ou leilão. Aplicação do artigo 1322 do Código Civil. Aluguel que deverá corresponder a 0,5% do valor de avaliação do bem, limitado ao montante de R\$ 200,00 pleiteado pela demandante. Sentença reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO." (Apelação Cível 1011277-87.2017.8.26.0361; Relator (a): Paulo Alcides; 6ª Câmara de Direito Privado; j. 14/11/2019)

"Condomínio. Ação de extinção de condomínio. Processo extinto sem julgamento do mérito nos termos do art. 485, VI do CPC. Irresignação dos autores. Benefício da justiça gratuita concedido. Ação extinta por não serem as partes proprietárias do imóvel objeto da ação. Irrelevância. Possibilidade de extinção de condomínio de direitos possessórios em bem indivisível. Precedentes. Sentença anulada. Recurso provido." (Apelação Cível 1003654-92.2016.8.26.0009; Relator (a): Alexandre Marcondes; 3ª Vara Cível; j. 17/10/2019)

À luz desse entendimento, de rigor a reforma da sentença recorrida para que seja declarada a extinção da composses do imóvel indicado, para que todas as dívidas atinentes ao apartamento financiado desde a homologação do divórcio, tais como mensalidade do financiamento, taxa condominial, IPTU e outras despesas *propter rem* sejam direcionadas ao apelado, que atualmente usufrui exclusivamente do imóvel em virtude do acordo entabulado na ação de divórcio nº 1007167-20.2016.8.26.0704.

Ante o exposto, **dou provimento** ao recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Mantenho a sucumbência na forma determinada na origem, uma vez que não houve pretensão resistida pelo apelado.

Para que não se alegue cerceamento do direito de recorrer, dou por prequestionados todos os dispositivos legais referidos na fase recursal, bastando que as questões tenham sido enfrentadas e solucionadas no voto, como ocorreu, pois “desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais” (STJ EDCL. No RMS 18.205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, j.18.04.2006).

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator