



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382722

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005108-18.2023.8.26.0606, da Comarca de Suzano, em que é apelante LUCIANE DA SILVA SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado DILSON JESUS DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 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 1005108-18.2023.8.26.0606

Apelante: Luciane da Silva Santos

Apelado: Dilson Jesus dos Santos

Comarca: 4ª Vara Cível do Foro de Suzano

Magistrado(a): Eduardo Calvert

Voto nº 6164

APELAÇÃO. CONDOMÍNIO - Extinção e alienação judicial- Cabimento - Propriedade comum - Manifestação de vontade pelo fim da cotitularidade - Ocupação por terceiros que não impede a extinção do condomínio- Questões de indenização por benfeitorias realizadas devem ser tratadas em ação autônoma- RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto nos autos da ação de extinção de condomínio c/c alienação judicial, proposta por **LUCIANE DA SILVA SANTOS** em face de **DILSON JESUS DOS SANTOS** objetivando a reforma da r. sentença de fls. 127-128, que julgou procedentes os pedidos.

Recorre a parte requerida requerendo a reforma da sentença alegando que os três filhos em comum das partes residem no terreno objeto da lide, tendo construído suas residências e estabelecido moradia no local, realizando reformas e benfeitorias constantemente. Assim, requer o provimento do recurso para que seja reformada a sentença, julgando improcedentes os pedidos.

Apelo tempestivo e isento de preparo (fls. 146).

Contrarrazões apresentadas às fls. 139/145 pugnando, em síntese, pela manutenção da sentença.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório. VOTO

O recurso de apelação não comporta provimento.

As partes são condôminas do imóvel descrito na inicial,

verificando-se que não há possibilidade de divisão cômoda do imóvel, nem tampouco de composição entre as partes, razão pela qual foi requerida pelo autor a extinção do condomínio, com a alienação judicial do bem.

Nos termos do artigo 1.320 do Código Civil, qualquer condômino tem o direito potestativo de requerer a extinção do condomínio, sendo suficiente a ausência de consenso entre os coproprietários para determinar a alienação judicial.

No caso em apreço, restou comprovado que o imóvel é indivisível e que inexistente acordo para adjudicação do bem a um dos condôminos, motivo pelo qual a alienação judicial do imóvel foi corretamente determinada.

Destarte, necessária a declaração da extinção da comunhão do bem.

Dito isso, no que diz respeito à alegação de que a ocupação do imóvel pelos filhos seria um óbice à alienação judicial, tal argumento não merece prosperar. A questão relativa à ocupação do bem não tem relevância para a presente demanda, que não ostenta natureza possessória.

A ação de extinção de condomínio visa apenas à alienação judicial do imóvel indivisível e à partilha do produto da venda entre os coproprietários, não interferindo em eventual direito possessório ou de indenização que possa ser objeto de ação própria.

Nesse sentido, precedentes deste E. Tribunal:

AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO Ocupação do imóvel que não se mostra relevante para o deslinde da causa
Demanda que não tem natureza possessória Legitimidade das partes, qualificados como proprietários do bem Eventual usufruto de terceiro que não obstará a extinção do condomínio nos limites dos direitos dos postulantes Não demonstração, ademais, da existência de usufruto em benefício de terceiro Usufruto que não foi objeto de registro Processo suspenso até o julgamento do processo nº 1002304-67.2018.8.26.0472, no qual se reconheceu não ser caso de registro do usufruto, ante a prévia doação do imóvel e a falta de anuência para a instituição do referido direito real Direito potestativo de qualquer proprietário de postular

a extinção do condomínio Descabimento do pedido de reembolso de despesas de manutenção do imóvel, quem devem ser custeadas por quem exerce a posse sobre o bem, não havendo que se falar em enriquecimento sem causa Apelantes, ademais, que não tem legitimidade para postular tal reembolso em nome da ocupante do imóvel, que não integra o processo - Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1002726-76.2017.8.26.0472; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Porto Ferreira - 2ª Vara; Data do Julgamento: 31/01/2022; Data de Registro: 31/01/2022)

AGRAVO DE INSTRUMENTO Extinção de condomínio sobre bem imóvel Decisão que indeferiu a intervenção dos ocupantes como terceiros na lide Insurgência dos interessados Descabimento Pedido de indenização por benfeitorias no imóvel que deve ser deduzido em ação própria AGRAVO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2082268-19.2019.8.26.0000; Relator (a): Miguel Brandi; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 25/06/2019; Data de Registro: 25/06/2019)

Ademais, eventual cessão ou permissão de uso concedida para que os filhos ocupassem o imóvel, não impede o exercício do direito potestativo dos coproprietários de extinguir o condomínio, nos limites dos seus direitos sobre o bem.

Aliás, verifica-se que na sentença restou consignado que “A ré não detém legitimidade para postular direitos de terceiros e, caso existam direitos de terceiros (indenização por benfeitorias e acessões erigidas sobre bem imóvel), estes deverão ser postulados por meios autônomos.” (fls. 127).

Portanto, os direitos dos filhos não foram negados, mas apenas remetidos ao meio processual adequado.

A sentença não impede que os terceiros busquem ressarcimento pelas benfeitorias que alegam ter realizado, devendo tal questão ser discutida em ação autônoma.

Note-se que os fundamentos apresentados em grau recursal pelos apelantes foram todos abordados pela MM. Juízo a quo, de maneira que considero que nada há de ser alterado na r. sentença guerreada, a qual deve ser

mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos, justificando-se a sua ratificação, até porque em plena concordância com o referido decisor, desnecessária a repetição dos mesmos fundamentos.

Assim, a procedência da ação é medida de rigor, mantida a r. sentença proferida tal como lançada.

Por fim, em razão da disposição contida no artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios recursais devidos ao patrono da parte autora, de 10% para 15% do valor atualizado da causa, observada a gratuidade concedida.

Ficam as partes advertidas de que a oposição de declaratórios considerados protelatórios poderá ser apenada na forma do § 2º do artigo 1.026, do CPC.

Consideram-se, desde logo, prequestionados todos os dispositivos constitucionais e legais, implícita ou explicitamente, influentes na elaboração deste voto. Na hipótese de, em que pese este prévio prequestionamento, serem opostos embargos de declaração ao acórdão, seu julgamento se dará necessariamente em ambiente virtual, ou porque nessa classe recursal não cabe sustentação oral, nos termos do § 4º do art. 146 do Regimento Interno deste Tribunal.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Marcello do Amaral Perino

Relator