



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382726

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004499-96.2024.8.26.0348, da Comarca de Mauá, em que é apelante ANDRÉ GUILHERME MARCÃO MOYA SILVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada MARIA CRISTINA SILVA DE ANDRADE (JUSTIÇA GRATUITA).

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 1004499-96.2024.8.26.0348
Apelante: André Guilherme Marcão Moya Silveira
Apelado: Maria Cristina Silva de Andrade
Comarca: 3ª Vara Cível do Foro de Mauá
Magistrado(a): Ivo Roveri Neto

Voto nº 6206

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. SENTENÇA DE EXTINÇÃO. FALTA DE INTERESSE DE AGIR. CABIMENTO. A COMPOSSE É DIREITO DE VIÉS ECONÔMICO. ACORDO EM AÇÃO DE DIVÓRCIO PARA ALIENAR O BEM E O PRODUTO DA VENDA A SER REPARTIDO ENTRE AS PARTES. POSSIBILIDADE DE ALIENAÇÃO DOS DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE BEM FINANCIADO E CONSEQUENTE EXTINÇÃO DA COMPOSSE, DE FORMA ANÁLOGA À EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. EXISTÊNCIA DE PROPRIETÁRIO RESOLÚVEL QUE NÃO OBSTA ALIENAÇÃO. JURISPRUDÊNCIA DESTA E. TJSP. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PROVIDO.

Trata-se de ação de alienação judicial c/c extinção de condomínio promovida por André Guilherme Marcão Moya Silveira em face de Maria Cristina Silva de Andrade pretendendo-se a alienação do imóvel de matrícula nº 62.117 registrado no CRI de Mauá/SP, financiado perante a Caixa Econômica Federal.

A sentença de fls. 190/192 julgou extinta a ação, com fundamento no art. 485, inc. VI do CPC, sob o fundamento de que as partes não têm interesse de agir para pugnar pela venda judicial do imóvel alienado fiduciariamente.

Irresignado, o autor interpôs recurso de apelação às fls. 195/200, argumentando, resumidamente, que as partes conviveram em união estável entre os anos de 2013 e 2022, cujo reconhecimento e dissolução se deu perante os autos nº 1007638-27.2022.8.26.0348, em que houve acordo para venda do imóvel adquirido por esforços mútuos.

Requer a reforma da sentença recorrida para que seja decretada a extinção do condomínio e a venda judicial do bem alienado fiduciariamente.

Recurso processado e respondido (fls. 204/209).

É o relatório.

VOTO.

Cinge-se a controvérsia acerca da possibilidade de alienação judicial de bem gravado com alienação fiduciária em virtude de financiamento do imóvel perante a Caixa Econômica Federal.

Ressalto que a jurisprudência do E. TJSP tem se assentado no sentido da possibilidade de alienação dos direitos aquisitivos sobre bens alienados fiduciariamente, não sendo óbice à excussão de bem o fato de existir proprietário resolúvel sobre o imóvel. Para ilustrar:

“APELAÇÃO. Ação de extinção de condomínio c/c pedido de alienação compulsória. Sentença de indeferimento da inicial e extinção do feito. Insurgência do autor. Cabimento. Partes que adquiriram conjuntamente o imóvel e financiado parte do preço por meio da Caixa Econômica Federal que assumiu a posição de credora/fiduciária. Possibilidade de extinção de condomínio de imóvel financiado. Irrelevante que o domínio esteja nas mãos do credor fiduciário, pois a futura alienação judicial sub-rogaria o pretense arrematante nos direitos do devedor fiduciante. Sentença anulada e retorno dos autos a origem para que a requerida possa apresentar defesa e o feito correr seu curso normal. Recurso a que se dá provimento.” (Apelação Cível 1005696-53.2020.8.26.0566; Relator (a): José Rubens Queiroz Gomes; 7ª Câmara de Direito Privado; j. 24/02/2021) – meus destaques.

Nos autos da ação de divórcio nº 1007638-27.2022.8.26.0348, ficou consignado o acordo estipulado no termo de conciliação de partilha acostado às fls. 15/18 que “o imóvel que serviu de residência para as partes [...] será imediatamente posto à venda e o produto da referida alienação será igualmente repartido entre as partes; em não ocorrendo a venda do

referido bem imóvel no prazo de seis meses”, contados daquela data, o imóvel seria desocupado pela requerida naqueles autos, ora apelada, para que viesse “a ser alugado ou vendido sob responsabilidade do requerente”, ora apelante.

Conforme ressaltado acima, a alienação fiduciária não impede que o imóvel seja praceado em hasta pública, pois malgrado o agente fiduciário seja o proprietário resolúvel do bem, os compromissários compradores são co-possuidores do apartamento, sendo a composse um direito de viés econômico cuja extinção se dá de forma análoga à extinção do condomínio.

Confira-se julgado anterior por esta C. 6ª Câmara:

“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)

Ao rigor desse raciocínio, cabível o acolhimento do pedido de extinção da composse relativamente ao apartamento “Unidade Imobiliária nº 101, BLOCO 01, do Residencial Parque Reserva Iguatemi”, matrícula nº 62.119, registrado no CRI de Mauá/SP, conforme descrição do contrato de alienação fiduciária (fls. 23/38).

A alienação do bem com a consequente extinção da composse deverá ser feita em fase de cumprimento de sentença, precedida de avaliação do imóvel por perito judicial, repartindo-se o produto da alienação na forma estabelecida no acordo celebrado entre as partes nos autos nº 1007638-27.2022.8.26.0348.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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

Haja vista o resultado do julgamento, inverte o ônus da sucumbência estabelecido na origem.

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