



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382825

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013300-53.2019.8.26.0161, da Comarca de Diadema, em que são apelantes ADEMILTON SOUZA DA SILVA, AGUINALDO SOUZA DA SILVA, ANGELITA SOUZA DA SILVA e APARECIDA SOUSA DA SILVA, são apelados RANÚRIA SOUZA DA SILVA, RENATA SOUZA SACRAMENTO, ERIC AIAN PEREIRA DA SILVA, AVELINA SOUZA DA SILVA, ADELINA SOUZA DA SILVA e JÉSSICA AIANE DA SILVA.

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 em parte 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 1013300-53.2019.8.26.0161

Apelantes: Ademilton Souza da Silva, Aguinaldo Souza da Silva, Angelita Souza da Silva e Aparecida Sousa da Silva

Apelados: Ranúria Souza da Silva, Renata Souza Sacramento, Eric Aian Pereira da Silva, Avelina Souza da Silva, Adelina Souza da Silva e Jéssica Aiane da Silva

Comarca: 4ª Vara Cível do Foro de Diadema

Magistrado(a): Og Cristian Mantuan

Voto nº 6306

APELAÇÃO. CONDOMÍNIO - Extinção e pedido de adjudicação - - Sentença de improcedência- Irresignação dos autores - Cabimento - Propriedade comum - Manifestação de vontade pelo fim da cotitularidade - Direito potestativo da autora de extinguir o condomínio a qualquer tempo (art. 1.320 do CC) - Direito de preferência dos coproprietários e adjudicação a serem deliberados, oportunamente - Art. 1322 do CC - Desnecessidade de prévio pronunciamento judicial a respeito. - RECURSO PROVIDO EM PARTE.

Trata-se de recurso de apelação interposto nos autos da ação de extinção de condomínio c/c alienação judicial, proposta por **ADEMILTON SOUZA DA SILVA E OUTROS** em face de **RANÚRIA SOUZA DA SILVA E OUTROS** objetivando a reforma da r. sentença de fls. 461-464, que julgou improcedentes os pedidos.

Recorrem os autores requerendo a reforma da sentença alegando que não há que se falar em falta de amparo legal da pretensão, uma vez que todos os requeridos foram devidamente citados, e não apresentaram contestação, de forma que, em razão dos efeitos da revelia, estão, ainda que tacitamente, de acordo com a adjudicação. Sustenta que a extinção do condomínio é direito potestativo dos condôminos, que pode ser exercido a qualquer tempo. Assim, requer o provimento do recurso para que seja reformada a sentença, julgando procedente a presente ação, declarando a extinção do condomínio entre os autores e requeridos com a adjudicação do imóvel supra referido, com o pagamento, pelos autores, da cota parte de cada requerido.

Apelo tempestivo e preparado (fls. 500).

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme atesta a certidão de fl. 484.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório. VOTO

O recurso de apelação comporta parcial provimento.

As partes são condôminas do imóvel descrito na inicial, advindo de herança, verificando-se que não há possibilidade de divisão cômoda do imóvel, nem tampouco de composição entre as partes, razão pela qual foi requerida pela autora a extinção do condomínio, com a adjudicação do imóvel supra referido, com o pagamento, pelos autores, da cota parte de cada requerido.

Pois bem.

Nos termos do artigo 1.320 do Código Civil, a todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, extinguindo o condomínio, sem que tenha que submeter sua vontade à concordância de outro condômino.

Em verdade, cuida-se de um direito potestativo, que poderá ser exercido, sendo indivisível o bem, pela competente ação de alienação judicial.

Gustavo Tepedino, em comentário ao artigo 1.320 do Código Civil, destaca que “... o legislador prestigia a divisão da coisa comum, ao conferir ao condômino a possibilidade de exigi-la mediante direito potestativo, de modo a requerer a divisão independentemente da vontade dos demais consortes” (“Código Civil Interpretado”, Ed, Renovar, 2011, v. III, p. 664).

Já dizia Clóvis Beviláqua, como lembrado por Caio Mário da Silva Pereira, que “A comunhão não é a modalidade normal de propriedade. É um estado anormal, muito frequentemente gerador de rixas e desavenças, e fomentador de discórdias e litígios. Por isso mesmo, considera-se um estado transitório, destinado a cessar a todo tempo. A propósito, vige então a ideia

central que reconhece aos condôminos o direito de lhe pôr termo” (Instituição de Direito Civil, vol. IV, Forense, 12ª ed., p. 134).

Neste sentido: “É direito potestativo do condômino de bem imóvel indivisível promover a extinção do condomínio mediante alienação judicial da coisa (CC/16, art. 632; CC/2002, art. 1322; CPC, art. 1.117, II)” (REsp 655787/MG, 1ª Turma, Rel. Min. Teori Albino Zavascki, j. 09/08/2005).

Outrossim, por uma série de fatores, a regra em relação a bens imóveis é a indivisibilidade, competindo ao réu em ações desta natureza o ônus de demonstrar que a divisão é juridicamente possível e não representará prejuízo aos condôminos, lembrando que “Bens divisíveis são os que se podem fracionar sem alteração na sua substância, diminuição considerável de valor, ou prejuízo do uso a que se destinam”, conforme o artigo 87 do Código Civil.

Nesta linha:

“CONDOMÍNIO. Ação de extinção de condomínio c.c. arbitramento aluguel. Sentença de procedência. Irresignação do réu. Alegação de que o imóvel comporta divisão. Ônus de comprovar a alegada divisibilidade do imóvel que competia ao réu. Indivisibilidade do imóvel manifesta, desnecessária a produção de prova pericial. Licitude da imputação dos alugueres ao crédito do réu quando da alienação judicial do imóvel por representar pagamento e economia processual. Preliminares de falta de interesse de agir, cerceamento de defesa e julgamento ultra petita afastadas. Avaliação do valor do imóvel e dos alugueres por oficial de justiça válida. Alugueres devidos pelo réu a partir da notificação extrajudicial, ato que representa inequívoca intenção dos autores de extinguir o comodato antes existente. Precedente do STJ. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO” (Apelação Cível nº 1012833-45.2016.8.26.0625, 6ª Câmara de Direito Privado, de minha relatoria, j. 06/05/2021).

Diante destas características é inarredável a conclusão de que o imóvel é indivisível.

Sendo indivisível os bens, a extinção recai obrigatoriamente em sua alienação, com a possibilidade de observância ao direito de preferência cabível ao condômino, conforme lei de regência.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A determinação da venda judicial não afasta a apreciação do oportuno pedido de adjudicação, o qual compõe uma das possibilidades da hasta pública.

Assim, de rigor a reforma da sentença para declarar a extinção do condomínio havido entre as partes e a alienação judicial do bem, resguardado ao condômino o direito de exercer o direito de preferência oportunamente (art. 1322 do CC), quando da designação da praça ou leilão, sendo desnecessário prévio pronunciamento judicial a respeito.

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, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso.

Marcello do Amaral Perino

Relator