



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª Câmara de Direito Público

Registro: 2025.0000391934

Apelação Cível Processo nº 1047316-83.2023.8.26.0002

Relator(a): MARIO CHIUVITE JUNIOR

Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado

Apelante: Tania da Silva Andrade dos Santos

Apelado: Luis Andrade dos Santos

Comarca: São Paulo – Foro Regional de Santo Amaro - 4ª Vara Cível

Juíza prolatora: Marian Najjar Abdo

DECISÃO MONOCRÁTICA Nº 7401

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto por TANIA DA SILVA ANDRADE DOS SANTOS (fls. 154/160), contra a r. sentença de fls. 126/127, proferida nos autos da ação de extinção de condomínio com pedido de arbitramento de aluguel e alienação judicial do imóvel em hasta pública, que julgou procedentes os pedidos formulados na ação principal para “*determinar a extinção do condomínio incidente sobre o imóvel situado imóvel situado na Rua Marcelino Coelho, S/N Lote 15 A quadra 23, Santo Amaro (fls. 66/67), mediante venda judicial (ou adjudicação integral por parte de um dos ex-cônjuges), pelo valor a ser apurado por meio de perícia em cumprimento de sentença. Em razão da sucumbência, condeno a ré ao pagamento custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que ora fixo em R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais), com fundamento no art. 85, § 8º, do Código de Processo Civil.*”

Inconformada, a ré interpõe recurso de apelação, suscitando preliminar de nulidade da citação por hora certa.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª Câmara de Direito Público

Sustenta, no mérito, a ausência de elementos essenciais à propositura da demanda, notadamente a não juntada da matrícula do imóvel comprovando a cotitularidade e a necessidade de proteção da moradia familiar, uma vez que reside no imóvel com os três filhos menores do ex-casal e encontra-se desempregada.

Acrescenta que a venda em hasta pública poderá prejudicar a justa valoração do bem e agravar sua situação de vulnerabilidade social.

Aponta, ainda, que o indevido arbitramento de honorários advocatícios, dada sua condição de hipossuficiência econômica e sua assistência pela Defensoria Pública do Estado de São Paulo, mediante convênio com a OAB/SP.

Por fim, defende a conveniência de oportunizar a solução consensual da controvérsia, com o auxílio da mediação judicial.

Requer, assim, a reforma da sentença e o acolhimento das razões recursais (fls. 154/160).

Anoto, inicialmente, que o presente recurso foi distribuído à relatoria do Desembargador Viviani Nicolau em 22/10/2024 (fls. 171), com redistribuição a este Relator na data de 09/12/2024 (fls. 173), que converteu o julgamento em diligência e determinou a remessa dos autos ao CEJUSC, diante de pedido expresso às fls. 160.

Por petição conjunta posterior, ambas as partes informam a tentativa frustrada de conciliação em audiência e requerem a suspensão do processo pelo prazo de seis meses, a fim de viabilizar a contratação de engenheiro civil, a elaboração de croquis e plantas para eventual projeto de edificação futura no imóvel em litígio, e a formalização de acordo extrajudicial, cujo êxito poderá ensejar a extinção da demanda pela via autocompositiva.

Recurso regularmente processado, tempestivo, isento de preparo, respondido (fls. 356/369), e **sem oposição ao julgamento virtual.**

É, em síntese, o relatório.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª Câmara de Direito Público

Cuida-se de ação ajuizada por LUIS ANDRADE DOS SANTOS em desfavor de TANIA DA SILVA ANDRADE DOS SANTOS, com o objetivo de obter a extinção do condomínio existente entre as partes.

Consoante se extrai da inicial e dos documentos que a acompanham, o autor alega que foi casado com a requerida e que, por força da sentença de divórcio, foi determinada a partilha do imóvel localizado na Rua Marcelino Coelho, s/n, lote 15A, quadra 23, bairro Santo Amaro, identificado sob o número de contribuinte 165.004.0071-7, atribuindo-se a cada um 50% de participação na propriedade.

Sustenta que a demandada vem dificultando a alienação do bem e faz uso exclusivo do imóvel, sem qualquer contrapartida ao autor, que também detém parte da titularidade.

Por tais motivos, busca a prestação da tutela jurisdicional requerendo a alienação do imóvel por meio de hasta pública.

A requerida foi citada por hora certa (fls. 97), tendo-lhe sido nomeada curadora especial, a qual apresentou contestação, inicialmente suscitando a nulidade da citação e, no mérito, oferecendo negativa geral (fls. 110/118).

Nesse compasso, foi proferida a sentença de procedência de fls. 126/127.

Pois bem.

Tal como o alhures destacado, posteriormente à interposição do recurso, as partes peticionaram conjuntamente nos autos requerendo a **suspensão do processo pelo prazo de seis meses**, com o objetivo de viabilizar a celebração de acordo extrajudicial.

Edificaram o pleito na necessidade de realizar estudo técnico sobre o imóvel, com contratação de engenheiro civil para elaboração de croquis e projeto de edificação de novo pavimento, a ser avaliado também pela municipalidade. Tais



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª Câmara de Direito Público

medidas são, segundo informado, indispensáveis à formalização do consenso.

A convenção das partes para suspensão do feito encontra respaldo no artigo 313, inciso II, do Código de Processo Civil, o qual dispõe: *Art. 313. Suspende-se o processo: (...) II - pela convenção das partes.*

Por conta disso, observa-se que o pedido formulado em conjunto pelas partes revela-se legítimo, razoável e compatível com os princípios que regem o processo civil contemporâneo, especialmente os da cooperação, da resolução consensual dos conflitos, da economia processual e da efetividade da jurisdição, consubstanciados nos artigos 6º e 190 do Código de Processo Civil.

Verifica-se, no caso concreto, que a matéria discutida envolve o único bem partilhável oriundo de relação conjugal dissolvida, atualmente utilizado como moradia pela apelante e seus filhos.

Como é de trivial sabença, o risco de alienação em hasta pública, em prejuízo da parte hipossuficiente, e a manifestação bilateral de interesse na autocomposição recomendam, com ainda maior vigor, a adoção da medida de suspensão processual.

A prudência, neste momento, recomenda aguardar o desdobramento das tratativas extrajudiciais, que, caso exitosas, poderão conduzir à solução definitiva do litígio por meio consensual, sem necessidade de prosseguimento da demanda e com menor custo emocional, social e financeiro às partes envolvidas.

Destarte, com fundamento no dispositivo legal supracitado, **acolho o pedido conjunto de suspensão formulado pelas partes.**

Diante disso, nos termos do exposto, **SUSPENDE-SE O PROCESSO, na forma e no prazo previsto no artigo 313, inciso II, do Código de Processo Civil, pelo prazo de 06 (seis) meses, com o consequente sobrestamento da tramitação recursal, devendo as partes, ao término do prazo, informar sobre o resultado das tratativas e, se necessário, requerer a retomada do curso do feito.**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª Câmara de Direito Público

Decorrido o prazo para eventual interposição de recurso arquivem-se provisoriamente os autos, com as cautelas de praxe, nos termos do artigo 313, § 4º, do Código de Processo Civil.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

MARIO CHIUVITE JUNIOR
Relator