



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000413557

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001169-21.2022.8.26.0006, da Comarca de São Paulo, em que é apelante IRENE FERRATI NUNES, é apelada MARIA DE FATIMA FERRATI LEITE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1001169-21.2022.8.26.0006

APELANTE: IRENE FERRATI NUNES

APELADO: MARIA DE FATIMA FERRATI LEITE

ORIGEM: 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA PENHA DE FRANÇA

MAGISTRADO DE PRIMEIRO GRAU: SINVAL RIBEIRO DE SOUZA

VOTO Nº 12614

EMENTA:

EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO – A COISA COMUM PODERÁ SER DIVIDA A QUALQUER TEMPO NOS TERMOS DO ART. 1.320, DO CÓDIGO CIVIL – ALEGAÇÃO DO RÉU DE QUE RESIDE NO IMÓVEL SENDO FATO IMPEDITIVO PARA A VENDA DO IMÓVEL – DIREITO À MORADIA QUE NÃO PODE SER Oponível aos coproprietários – RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

1 – Cuida-se de ação que busca a extinção de condomínio.

A ação foi extinta com base no artigo 487, I, do CPC, pela r. decisão de fls. 219.

Recorre a requerida alegando, em síntese, que reside no imóvel. Requer seja reconhecido seu direito a permanecer no referido bem, pois a autora também faz uso de sua parte do imóvel recebendo aluguéis de casa edificada no mesmo terreno, o que não justificaria a venda do bem, tal como pleiteado pela requerente (fls. 227/239).

Em contrarrazões a parte autora pede a manutenção da sentença (fls. 243/246).

É o relatório.

2 – As partes são coproprietárias do imóvel descrito na inicial, o herdado em razão do falecimento de seus genitores e nele permanece a ré residindo.

Resta claro que ambas as partes detêm a posse do bem imóvel e podem a qualquer tempo requerer a extinção do condomínio, nos termos dos artigos 1.320 e 1322, do Código Civil:

Art. 1.320. A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão.

(...)

Art. 1.322. Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

A r. decisão de fls. 219, extinguiu a ação, nos seguintes termos:

- 1. O direito a extinção de condomínio tem natureza potestativa. Portanto, se sobrepõe a vontade dos demais coproprietários independentemente da vontade deles.**
- 2. De outro giro observo não ser cabível qualquer argumentação acerca de direito real de habitação conquanto os ocupantes do imóvel não são cônjuges supérstites.**
- 3. No mais, o processo já se encontra em termos para realização de hasta pública vez que o bem já foi avaliado.**
- 4. Com fulcro nestas razões julgo extinto o processo nos termos do artigo 487, I, do CPC, prosseguindo-se com a indicação de gestor para realizar o praxeamento do imóvel.**
- 5. Aguarde-se pela manifestação do autor neste sentido no prazo de 10 dias.**

Assim, verifica-se que o MM. Magistrado *a quo* deu correta solução à lide, tendo-se em vista que as coproprietárias do imóvel são ambas herdeiras, não sendo aplicável ao caso o artigo 1.831, do Código Civil.

A este respeito confira-se excerto de voto do I. Desembargador Benedito Antonio Okuno, na Apelação Cível nº 1004847-74.2023.8.26.0405, julgada em 04/06/2024:

Em que pese a parte apelante alegar que possui percentual sobre o bem imóvel na condição de herdeiro e estar residindo no imóvel há algum tempo, fato é que o imóvel não lhe pertence com exclusividade, pois há outros coproprietários na mesma condição, porém não fazem uso do bem. Dessa forma o direito real de propriedade não pode ser oponível aos demais coproprietários, eis que significaria reconhecer direito real de habitação sobre propriedade de terceiros, impedindo-os de usufruírem o próprio bem. Insta consignar que nem mesmo ao companheiro sobrevivente quando há coproprietários é reconhecido o direito real de habitação, quiçá preferir irmãos.¹

Assim, à míngua de fato novo deduzido nas razões de apelo, apto a ensejar a modificação do *decisum*, a r. sentença deve ser confirmada por seus próprios e bem deduzidos fundamentos, emanados à luz do contraditório, os quais ficam inteiramente adotados como razão de decidir pelo **não provimento do recurso**, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.²

O Egrégio Superior Tribunal de Justiça tem prestigiado este entendimento quando predominantemente reconhece *a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão*

¹ **AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO CUMULADA COM ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS E ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS.** Sentença procedência. Insurgência da parte ré. Preliminar de cerceamento de defesa afastada. Benesses da justiça gratuita concedida. Discussão acerca de direito real de habitação. Réu que reside no imóvel, objeto da lide. Coproprietários que não podem ter suprido seus direitos. Inoponibilidade do direito real de habitação face aos coproprietários. Ônus sucumbenciais impostos em desfavor do réu que é o único ocupante do imóvel e motivou o ajuizamento da ação. Eventual indenização por benfeitorias deverá ser objeto de ação própria, ante a revelia do agravante. Sentença mantida quanto ao mérito. **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO, somente para conceder as benesses da gratuidade.** (TJSP; Apelação Cível 1004847-74.2023.8.26.0405; Relator (a): Benedito Antonio Okuno; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/06/2024; Data de Registro: 04/06/2024)

² *Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la.*

*ou ausência de fundamentação no decisum.*³

De se registrar, ainda, que a ratificação dos fundamentos da decisão de primeira instância pelo Tribunal *ad quem* não importa em vício ou nulidade do acórdão e amplamente utilizada nesta Corte de Justiça (**Apelação nº 994.08.134609-9, 7ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Álvaro Passos; Apelação nº 994.06.023739-8, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Elliot Akel; Apelação nº 994.02.069946-8, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Paulo Eduardo Razuk; Apelação nº 990.10.031478-5, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Beretta da Silveira**).

3 – Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso nos termos da fundamentação supra. Condeno a ré ao pagamento de custas e despesas processuais, além de honorários sucumbenciais fixados em 15% sobre o valor do imóvel, já considerada a majoração prevista no artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, suspensa a exigibilidade por se tratar de beneficiária da justiça gratuita.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR

³ STJ, **REsp 662.272/RS**, relator Ministro João Otávio de Noronha, julgado em 04/09/2007 e **REsp 599.092/AL**, Relatora Ministra Eliana Calmon, julgado em 26/10/2004.