



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000417062

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1017778-89.2024.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que são apelantes CARLOS EDUARDO DE VASCONCELLOS, JOSE EDUARDO GOMES DE VASCONCELLOS e ELEA GOMES DE VASCONCELLO IKEHARA, é apelado EDUARDO CARLOS GOMES DE VASCONCELLOS (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em 3ª 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 Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente sem voto), VIVIANI NICOLAU E MARIO CHIUVITE JUNIOR.

São Paulo, 29 de abril de 2025

DONEGÁ MORANDINI

RELATOR

Assinatura Eletrônica

3ª Câmara de Direito Privado

Apelação nº 1017778-89.2024.8.26.0562

Comarca: Santos

Apelantes: Carlos Eduardo de Vasconcellos, Eléa Gomes de Vasconcellos Ikehara e José Eduardo Gomes de Vasconcellos

Apelado: Eduardo Carlos Gomes de Vasconcellos

Voto nº 64.495 (m)

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO.

I. Caso em Exame: Recurso de apelação contra sentença que julgou procedente o pedido de extinção de condomínio, respeitando o usufruto vitalício. Os apelantes impugnam a concessão da Justiça Gratuita ao apelado e alegam direito de preferência dos condôminos, boa administração do imóvel e pendência de processo de adjudicação compulsória.

II. Questões em Discussão: (i) concessão da Justiça Gratuita ao apelado; (ii) a possibilidade de extinção do condomínio com alienação judicial do bem, respeitando o usufruto vitalício; (iii) a influência do processo de adjudicação compulsória na extinção do condomínio.

III. Razões de Decidir: III.1. A Justiça Gratuita concedida ao apelado deve ser revogada, pois não houve demonstração de alteração das condições financeiras; III.2. A extinção do condomínio é direito potestativo, conforme artigo 1.320 do Código Civil, e pode ocorrer mesmo com usufruto vitalício, com alienação dos direitos inerentes à nua-propriedade; III.4. A pendência de processo de adjudicação compulsória não impede a alienação dos direitos sobre o imóvel, com sub-rogação dos arrematantes na posição jurídica das partes.

IV. Dispositivo e Tese: Recurso parcialmente provido para revogar a Justiça Gratuita e determinar que a alienação recaia sobre os direitos das partes, com observância do usufruto.

APELO PARCIALMENTE PROVIDO.

1) Trata-se de recurso de apelação interposto em relação à sentença de fls. 1.260/1.265, que julga procedente o pedido formulado, para extinção de condomínio, com observação de respeito ao usufruto vitalício em favor de Carlos

Eduardo de Vasconcellos.

Apelo dos requeridos às fls. 1.295/1.321. Preliminarmente, impugnam a concessão da Justiça Gratuita ao apelado, ao argumento de que a questão já havia sido apreciada e decidida em Agravo de Instrumento n. 2287303-97.2024.8.26.0000 e que o r. Juízo de origem deferiu a benesse sem demonstração da alteração das condições financeiras. Indicam que o recorrido é médico que dispõe de consultório próprio.

No mérito, sustentam que deve ser exercido o direito de preferência pelos demais condôminos, antes da expropriação a eventuais interessados externos. Alegam, ainda, que o imóvel está sendo adequadamente administrado e que arcam com todas as despesas do bem. Afirmam a impossibilidade de extinção do condomínio pelo usufruto vitalício.

Sustentam, também, que há um processo de adjudicação compulsória sob n. 1012166-73.2024.8.26.0562 em trâmite, com debate sobre a titularidade do bem — e que tal impede a extinção de condomínio postulada.

Contrarrazões às fls. 1.841/1.847. Regularização do preparo à fl. 1.857. Oposição ao julgamento virtual à fl. 1.861.

É o relatório.

2) A sentença comporta parcial reforma.

No que toca à Justiça Gratuita deferida ao recorrido

em sentença, o pleito comporta acolhimento, devendo a benesse ser revogada.

De fato, havia Agravo de Instrumento interposto sobre a questão e tombado sob n. 2287303-97.2024.8.26.0000 (íntegra às fls. 1.271/1.280), em relação à decisão de fls. 270/271, que indeferiu o benefício ao apelado.

Como se vê, quando do recebimento do instrumento, esta Relatoria determinou ao agravante o recolhimento do preparo, posto que as circunstâncias apresentadas o afastavam da hipossuficiência que deve nortear a concessão da benesse.

Enquanto médico, o recorrido não declarava quaisquer rendimentos ao fisco, apesar de apresentar movimentação bancária relevante, recebendo transferências superiores a dez mil reais. Não tendo sido recolhido o preparo no prazo assinalado, o agravo não fora conhecido — como consequência lógica, mantida a decisão de indeferimento.

Embora quando da prolação da sentença ainda não tivesse sido encartada aos autos a comunicação de julgamento do agravo, de fato, o r. Juízo não justificou a reapreciação da benesse em elementos que conduzam à conclusão de alteração das condições financeiras.

Assim, devida a reforma da r. sentença no capítulo pertinente à concessão da Justiça Gratuita ao recorrido, para que seja mantido o indeferimento do benefício. Não se

vislumbra má-fé que enseje a aplicação de multa, como postulado.

Quanto à possibilidade de extinção do condomínio necessário pela alienação judicial do bem, esta deriva da afirmação do recorrido que não mais lhe interessa o estado de indivisão do bem.

A dissolução do condomínio é direito potestativo, em atenção à regra consagrada no artigo 1320 do Código Civil, pela qual ninguém pode ser compelido a permanecer indefinidamente em condomínio.

Eis o entendimento do C. STJ: *“É direito potestativo do condômino de bem imóvel indivisível promover a extinção do condomínio mediante alienação judicial da coisa. Precedentes”* (AgInt no AREsp 2417350 / SE; Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva; Terceira Turma; DJe 25/04/2024).

Portanto, estéreis as arguições quanto à boa administração do bem, pois, independentemente da percepção das partes quanto às diligências necessárias à manutenção e conservação do imóvel, prevalece a manifestação de vontade do recorrido em não permanecer em condomínio.

Quanto ao direito de preferência invocado, trata-se de momento processual inoportuno para a postulação. Tal direito deve ser exercido quando determinada a alienação do bem — que, como ressalvado pelo r. Juízo de origem, ocorrerá em

cumprimento de sentença.

Ao cabo, remanescem duas arguições que, segundo os apelantes, obstam a alienação do bem: a existência de cláusula de usufruto vitalício e a pendência de processo de adjudicação compulsória.

A distinção entre posse e propriedade não comporta muitas dúvidas, pois concebido no longínquo direito romano e bem sedimentada em nosso ordenamento com a redação do artigo 1.196 do Código Civil.

A sentença combatida, que defere a alienação com observância da existência de cláusula de usufruto é medida que encontra guarida em nosso ordenamento jurídico, pois somente os direitos relativos à nua-propriedade do imóvel serão levados a leilão, mantendo-se os direitos de posse do usufrutuário até sua extinção, que permanece mesmo com a transferência da propriedade ao arrematante ou adjudicante.

Em situação análoga, esta 3ª Câmara de Direito Privado: *“Penhora que recai sobre nua-propriedade de imóvel gravado com cláusula de usufruto. Possibilidade. Usufruto que não afasta o direito de disposição do titular do domínio sobre o bem, sendo passível de penhora. Usufruto, outrossim, expressamente ressalvado nos autos, que permanecerá gravando o imóvel ainda que ocorra a adjudicação ou a arrematação da nua-propriedade. Precedentes desta Corte e do C. STJ”* (Agravado de

Instrumento n. 2031305-70.2020.8.26.0000; de minha Relatoria; Data de publicação: 16/04/2020 – grifou-se).

Em relação ao processo de adjudicação compulsória tombado sob n. 1012166-73.2024.8.26.0562, verifica-se que recai a presente ação sobre o imóvel de matrícula n. 28.818 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos (fls. 154/158). Em consulta ao sistema informatizado, depreende-se que ainda em fase de recebimento da inicial – última decisão daquele Juízo determinando providências para regularidade das citações em dezembro de 2024.

Desde a Av. 1 de referida matrícula nota-se que vem sendo transferidos os direitos decorrentes do contrato de promessa de venda e compra. Primeiro a Nicolau Chahin e Rafika Dib Chain; depois a José Gomes da Silva (Av. 2), casado com Gemma Pittori da Silva – e, pelo falecimento desta (Av. 6), transmitidos os direitos da promessa de cessão ao viúvo José Gomes da Silva e a Edmea Gomes de Vasconcellos (filha casada com Carlos Eduardo de Vasconcellos).

Com o óbito de Edmea (R. 10), os direitos e obrigações da promessa de cessão foram transferidos às partes litigantes, formando a mancomunhão sobre o bem que se pretende extinguir.

A sentença comporta pequeno reparo, então, para que se faça constar o deferimento da alienação dos direitos

sobre o imóvel – não há impedimento legal para que tais direitos sobre o imóvel cujo domínio ainda não se encontra regularizado sejam vendidos em hasta pública. Com a alienação dos direitos (e não da propriedade), eventuais arrematantes se sub-rogarão na posição jurídica das partes.

Nesse sentido, são precedentes desta 3ª Câmara de Direito Privado, sob minha Relatoria:

a) *“AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. Partilha dos direitos imobiliários (...) Ausência de registro da propriedade no Cartório de Registro de Imóveis. Circunstância que, por si, não impede o acolhimento da pretensão. Possibilidade, na espécie, de alienação judicial dos direitos sobre o bem imóvel em tela, com sub-rogação dos arrematantes na posição jurídica das partes alienantes”* (Apelação n. 1016787-85.2017.8.26.0004; Data do Julgamento: 22/02/2022);

b) *“AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. Partilha dos direitos imobiliários (...) Possibilidade, na espécie, de alienação judicial dos direitos sobre o bem imóvel em tela, com sub-rogação dos arrematantes na posição jurídica das partes alienantes”* (Apelação n. 1016787-85.2017.8.26.0004; Data do Julgamento: 22/02/2022);

c) *“APELAÇÃO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO (...) Possibilidade, na espécie, de alienação judicial dos direitos sobre o bem imóvel em tela, com sub-rogação dos arrematantes na*

posição jurídica das partes alienantes. Precedentes da Câmara”
(Apelação n. 1007344-65.2021.8.26.0006; Data de publicação: 15/02/2023).

Assim, as postulações recursais merecem parcial acolhimento para: *(i)* revogar os benefícios da Justiça Gratuita deferidos ao recorrido em sentença; *(ii)* fazer constar que a alienação recairá sobre os direitos das partes sobre o bem, mantendo-se a ressalva quanto ao usufruto.

3) Pela solução do recurso, sem alteração da verba honorária, na forma do tema 1.059 do C. STJ.

APELO PARCIALMENTE PROVIDO.

Donegá Morandini
Relator