



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000436614

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1018925-78.2020.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante GISELE DOS SANTOS PEREIRA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados EDNILSON SANTOS PEREIRA (JUSTIÇA GRATUITA), VALÉRIA DOS SANTOS PEREIRA PINHEIRO (JUSTIÇA GRATUITA) e RAUL SOUTO PEREIRA (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: **Negaram 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), LUCILIA ALCIONE PRATA E VITO GUGLIELMI.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1018925-78.2020.8.26.0114

Apelante: Gisele dos Santos Pereira

Apelados: Ednilson Santos Pereira, Valéria dos Santos Pereira Pinheiro e Raul Souto Pereira

Comarca: 3ª Vara Cível do Foro de Campinas

Magistrado(a): RICARDO BARÉA BORGES

Voto nº 6409

APELAÇÃO – Extinção de Condomínio. – Sentença de procedência. – Pedido de desistência do autor Raul. - O pedido de desistência formulado por apenas um dos autores após a prolação da sentença não impede o prosseguimento da demanda pelos demais litisconsortes ativos, tampouco afeta a validade da decisão, sobretudo em se tratando de direito patrimonial disponível e litigioso. - A alegação de erro ou coação por parte do autor Raul não se sustenta, ante a ausência de prova concreta e a intempestividade da manifestação, que sobreveio apenas após o desfecho desfavorável à requerida, ainda que o boletim de ocorrência fosse lavrado anos antes. – Insurgência da requerida, ante o valor da avaliação do bem e a forma de alienação. – A extinção de condomínio é direito potestativo do condômino, que pode exercê-lo a qualquer tempo, sendo desnecessária a anuência dos demais coproprietários, conforme dispõe o art. 1.320 do CC - A discordância da apelante quanto ao valor apurado em perícia judicial caracteriza resistência à pretensão e, portanto, atrai a aplicação do princípio da causalidade, justificando a condenação ao pagamento das despesas e custas processuais. - A forma de alienação fixada na sentença, tentativa de venda extrajudicial em 8 meses e posterior hasta pública em caso de insucesso, encontra respaldo legal e jurisprudencial, sendo medida adequada à solução do litígio. – Manutenção da sentença – Recurso Desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Gisele dos Santos Pereira contra r. sentença de fls. 433/439, que nos autos da ação de extinção de condomínio movida por Ednilson Santos Pereira e outros, julgou procedente a demanda, nos seguintes termos:

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido inicial, para extinguir o condomínio existente entre as partes

referente ao imóvel descrito na inicial, matriculado sob o nº 2490 junto ao CRI desta Comarca (fl. 28), bem como quanto ao jazigo sob nº 67, da quadra X, setor E, do cemitério Parque Flamboyant, com a extinção do processo nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, determinando a alienação dos referidos imóveis, consignando-se o direito de preferência assegurado por lei a qualquer das partes, conforme abaixo delimitado.

Como valor mínimo inicial de alienação, HOMOLOGO o laudo de avaliação de fls. 319/320, retificado à fl. 415, para arbitrar o valor de mercado do imóvel objeto da extinção do condomínio entre as partes, no montante de R\$ 643.000,00 (seiscentos e quarenta e três mil reais) e do jazigo no valor de R\$ 39.600,00, cujos valores deverão ser atualizados a partir da data do laudo de avaliação (setembro de 2022) até a data da efetiva venda pelos índices constantes na Tabela Prática do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Considerando que o feito já tramita há mais de três anos, bem como que a petição inicial for instruída com prova documental suficiente dos fatos constitutivos do direito e que a ré não opôs prova capaz de gerar dúvida razoável, concedo, neste momento, a tutela de evidência, a fim de autorizar que seja realizada, desde já, por qualquer das partes, a alienação do bem, nos valores acima. Para tanto, fixo um prazo de 08 meses, iniciados da intimação das partes da presente sentença, para alienação do bem por iniciativa particular dos condôminos, por valor não inferior ao valor atualizado da avaliação até a data da venda. Ressalto que, nessa hipótese, o valor de venda não poderá ser inferior ao da avaliação, salvo se houver anuência de ambas as partes.

Decorrido o referido prazo sem que haja notícias de venda e a requerimento de qualquer das partes, desde já determino a alienação judicial do bem por meio de leilão eletrônico a ser oportunamente designado, fixando-se como valor de venda do imóvel, em primeira praça, o valor atualizado da avaliação até a data do edital do leilão. E não havendo interessados na primeira praça, determino, desde já, a realização da segunda praça, oportunidade na qual os bens serão ofertados em valor não inferior a 65% da avaliação.

Em todo caso, o valor obtido deverá ser proporcionalmente partilhado entre as partes, bem como fica garantido o direito de qualquer das partes exercer o direito de preferência, depositando a cota parte do outro condômino até a efetiva venda particular ou início da hasta pública a ser realizada.

Por fim, conforme preconiza o art. 725, IV do CPC, a

alienação, locação e administração da coisa comum é procedimento de jurisdição voluntária, razão pela qual as custas e despesas processuais, serão rateadas entre as partes, na razão de 50% para cada polo da demanda, observada eventual gratuidade.

Embargos de declaração às fls. 442/444, os quais foram rejeitados (fls. 468/469).

Em suas razões (fls. 472/483), aduz em apartada síntese que a decisão de tutela de evidência concedida em sentença não consta no pedido inicial, caracterizando-se julgamento *ultrapetita*, não sendo o caso, inclusive, de medida de ofício do MM. Juízo, vez que irrazoável, ainda mais por conta do curto prazo de 08 (oito) meses, desconsiderando, no caso do bem imóvel, as taxas de juros e o mercado imobiliário, e suas dificuldades pós-pandemia, impondo prazo curto, irrazoável e desmotivado, para a conclusão de procedimento da venda de um imóvel com as características como o tratamento no presente caso.

Não obstante consignou que caso não haja notícia de venda, determinou a alienação judicial do bem por meio de leilão, e, caso ocorra segunda praça, o mesmo não pode ser ofertado em valor inferior a 65% da avaliação, entretanto a fixação em valor “não inferior a 65%” não está devidamente fundamentada, vez que o processo para venda de bens por meio de leilão eletrônico possuem referências próprias, com parâmetros que subsidiam o MM. Juízo para um valor de venda que seja crível e razoável, o que não se comprova ser, conforme definições destes autos, a fixação em 65% da avaliação.

Ademais, o MM. Juízo a quo decidiu em sentença que possa ser vendido por qualquer uma das partes, bem como pode ser requerido remessa para venda por meio de leilão por qualquer uma das partes, porém necessário esclarecer se é qualquer uma das partes individualmente ou qualquer uma das partes destes autos, dividido em requerentes e requerida. Tal esclarecimento mostra-se fundamental, visto que o Sr. Raul, genitor de Valéria e Gisele, não é favorável que a venda seja feita por leilão. A discussão toda se refere às condições de venda, sendo que o Sr. Raul tem se sentido completamente enganado e frustrado com todo esse processo, que chegou a fazer boletim de ocorrência contra sua filha Valéria,

tendo em vista sua conduta antiética, forçando-o a assinar um documento sem deixá-lo ler, modificando seu real intuito.

Sustenta que não apresenta, necessariamente, discordância quanto à diminuição do valor da venda do imóvel, mas o que se requer são justificativas e outros orçamentos, como qualquer prudência razoável e crível que se exige, ainda mais para um imóvel da família e com diferentes partes envolvidas. Assim, é certo que não houve comunicação desta avaliação para a Apelante, que tão somente soube da mesma quando do ingresso da presente ação.

A Apelante exerceu seu pleno direito constante no item “8” do acordo firmado judicialmente de que *“na hipótese de proposta de compra inferior ao valor de R\$ 875.000,00 (oitocentos e setenta e cinco mil reais), a proposta deveria ser analisada em conjunto entre todos os coproprietários e usufrutuário”*. Não houve nenhuma tentativa de buscar acordo com a Apelante antes do ingresso da presente Ação. O que temos como prova nos autos é que a imobiliária apresentou tão somente uma primeira avaliação, sem maiores consistências e elementos probatórios, bem como não houve uma perícia técnica nem mesmo relatórios de outras imobiliárias para que fosse possível comparar o que a mesma afirmava.

Não condiz com a verdade dos fatos que a Apelante também não concorda com a venda do jazigo. Da mesma maneira que no que concerne ao imóvel, o que houve foi tão somente um pedido de esclarecimentos, considerando que a venda do jazigo para o cemitério possui um decréscimo muito alto, e que deveriam ser tentadas alternativas à venda para o próprio cemitério, como exposições de anúncios em diferentes espaços.

Assim, evidente que a requerida nunca impediu nada, e que também concorda com a venda do imóvel “no valor avaliado pela imobiliária entre R\$ 680.000,00 a R\$ 780.000,00 partilhando-se o valor obtido de acordo com o disposto na cláusula 12 do acordo firmado (fls. 35). Portanto, a requerida também concorda com o pedido apresentado pelos requerentes nas fls. 07, item “b”, para *“que após avaliação, o bem seja vendido, via particular ou hasta pública, onde cada*

herdeiro receba a cota respectiva“, ressaltando que a venda do imóvel já esta devidamente autorizada no acordo firmado entre as partes (fls. 33/37), inclusive por valores menores ao indicado, mediante a concordância de todos.

Reafirmou a não oposição a venda dos imóveis nos valores apontados na petição inicial, observando aspectos necessários para o regular processamento daquele feito, e concordando com os pedidos apresentados pelos requerentes, é a presente para pugnar pela sua não condenação ao pagamento dos ônus de sucumbência.

Requer-se a procedência da presente Apelação, com a revisão da sentença proferida pelo MM. Juízo, sem qualquer condenação à ora Apelante, fixando parâmetros de venda que ambas as partes acordaram, sem fixar o prazo para ida ao leilão, reconhecendo que tal medida ultrapassa o que fora apontado no pedido Inicial, tendo em vista não haver qualquer fundamento de fato e de direito, sem um único elemento probatório de que a ora Apelante se recusa a realizar a venda dos mencionados bens, não justificando, portanto, qualquer prática indevida que legitime a procedência requerida na Inicial. Ao contrário, a ora Apelante tão somente agiu até a presente data no estrito cumprimento do dever, para além de um direito, constante no item 08 do acordo firmado judicialmente.

Ofertadas contrarrazões (fls. 487/493).

O autor Raul Souto Pereira requereu a desistência da ação às fls. (505).

A requerida é favorável a extinção do feito, com julgamento de mérito, a fim de que a ação seja julgada improcedente, condenando os requerentes Valéria e Ednilson ao pagamento de honorários sucumbenciais (fls. 509/512).

Os autores Valéria e Ednilsin, não possuem interesse na desistência da ação (fls. 514).

É o relatório.

Primeiramente, passo a me manifestar sobre o pedido

de desistência da ação por parte do autor Raul às fls. 505. O autor, alega que nunca foi favorável a venda do bem imóvel judicialmente, haja vista que aduz ter sido enganado pela filha, também autora Valéria, pois acreditou estar assinando documentos para locação.

Em fls. 509/512, a requerida manifestou ser favorável a extinção do feito, desde que com resolução de mérito a fim de que a demanda seja julgada improcedente.

Estamos diante de pedidos interpretados de forma diferente. O pedido de desistência da ação pelo autor distingue-se do pedido de extinção do feito, pois no caso em comento há múltiplos autores, e o pedido de desistência pode ser homologado somente em face de um autor, podendo a ação continuar seu tramite processual quanto aos outros autores, visto que estamos diante de litisconsórcio ativo e direito potestativo dos demais. A requerida manifestou-se favoravelmente pela extinção da ação, desde que julgada improcedente e os honorários sucumbenciais afastados. Insta salientar que caso a ação fosse extinta, o mérito não seria julgado, visto que as partes estariam renunciando à discussão de direito.

A notícia sobre o suposto engano quanto ao autor somente sobreveio após a prolação da sentença, sendo de resultado considerado negativo para a requerida, de modo que a mesma em sede de apelação colaciona cópia de boletim de ocorrência lavrado por seu genitor, ora autor.

O autor, após a prolação da sentença e o tramite processual que perdura há mais de 04 (quatro) anos, contrata novo patrono e informa que fora enganado pela sua filha, também autora Valéria. Tais fatos causam estranheza, visto que o autor, em que pese possuir 80 (oitenta) anos de idade, encontra-se em suas faculdades mentais, de modo que durante a lide esteve representado, bem como não fora observada qualquer nulidade. O engano, o erro, a coação, devem ser comprovados, porém não há elementos que corroboram para tais alegações.

O boletim de ocorrência fora lavrado em 2021, e

somente em 2025, após resultado não esperado pela requerida sobreveio a notícia do mesmo e consequentemente apresentado pelo autor. A controvérsia da requerida e do autor Raul pauta-se na forma de alienação do bem, restando claro que ambos não concordam com o resultado da lide, visto que o bem poderá ir à hasta pública.

Independentemente da homologação da desistência do autor Raul, seu direito será atingido, visto que é usufrutuário do imóvel e os outros requerentes possuem direito potestativo sobre o bem, haja vista que a natureza da ação é de extinção de condomínio, na qual poderá ocorrer mesmo com a discordância dos outros condôminos. Desta forma, passo a analisar o mérito.

A ação em questão pauta-se em extinção de condomínio, movida pelos autores respectivamente pai e irmãos da requerida, sendo o primeiro usufrutuário e os demais coproprietários, juntamente com a requerida, de um imóvel registrado sob matrícula nº 2490. Os requerentes buscam a venda do referido imóvel, alegando que não houve consenso sobre o valor de venda após avaliação realizada por imobiliária. Além disso, o autor Raul Souto Pereira busca a venda de um jazigo de sua propriedade, para o qual necessita da autorização de todos os seus filhos, incluindo a requerida, que se opõe à venda pelo valor avaliado.

A extinção de condomínio é considerada um direito potestativo do condômino, conforme o artigo 1.320 do Código Civil, podendo ser exercido independentemente da concordância dos demais coproprietários, mesmo diante de discordância entre os condôminos, sendo possível a alienação judicial do bem em caso de indivisibilidade.

No caso em comento, a requerida, ora apelante, alega que não se opõe a venda do imóvel em questão, somente manifesta desacordo com a avaliação realizada pela imobiliária, de modo que opõe-se ao pedido de autorização judicial para venda do imóvel e do jazigo sem que avaliações adicionais sejam realizadas por diferentes imobiliárias. Sendo assim, não seria cabível sua condenação ao pagamento de honorários sucumbenciais.

Desta forma, fora realizada perícia técnica durante o tramite processual a fim de avaliação do bem, nomeado pelo *juízo a quo* perito

imparcial, o qual apurou em laudos de fls. 319/320 e 415, que no mês de referência (set/2022), o valor de mercado do imóvel em R\$ 643.000,00 e do jazigo inicialmente em R\$ 47.025,00 (fls. 319/320), posteriormente retificado para R\$ 39.600,00.

Em que pese a resistência da requerida, ora apelante, em não arcar com a condenação em honorários sucumbenciais, de fato ocorreu controvérsia quanto ao valor de avaliação do imóvel, pois caso contrário não haveria a demanda proposta. Ainda, há manifesto desacordo da apelante com o laudo pericial, conforme manifestação de fls. 409/411, in verbis: *“Portanto, com o devido respeito, manifesta-se a Requerente pela discordância quanto ao valor do imóvel descrito no referido laudo pericial.”* Tal discordância enseja litígio e caracteriza a propositura da presente demanda.

Ante a controversa quanto ao valor do imóvel, o mesmo fora avaliado por *expert* imparcial à lide, nomeado pelo *juízo a quo*, que possui conhecimento técnico na área, não havendo necessidade de novas avaliações, haja vista também que a ação perdura há aproximadamente 05 (cinco) anos.

A conduta que permite discussão apta a afastar honorários é a da parte que absolutamente concorda com todos os tópicos da demanda, sem levantar nenhuma questão, o que, no presente caso, não se vislumbra.

De todo modo, os autores somente ingressaram com a presente ação em decorrência da recusa de composição amigável quanto à extinção do condomínio, especificamente o valor de avaliação do imóvel, implicando, portanto, a aplicação do princípio da causalidade.

Quanto a forma de alienação do bem, irretocável a decisão do *juízo a quo*, o qual determinou que qualquer uma das partes podem vender o imóvel pelo valor de avaliação, conforme laudo pericial, no prazo de 08 (oito) meses por iniciativa particular, e, se após determinado prazo não houver notícia de venda, o bem será levado à hasta pública.

É o que preceitua o artigo 730 do CPC, *in verbis*:

Art. 730. Nos casos expressos em lei, não havendo acordo

entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão, observando-se o disposto na Seção I deste Capítulo e, no que couber, o disposto nos arts. 879 a 903.

A partir do momento em que a comunhão se torna indesejada, é plenamente possível a divisão da coisa comum, nos termos do art. 1.320 do Código Civil, bem assim sua alienação, amparada no art. 1.322 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 propósito, basta que um dos condôminos manifeste a vontade de extinção do condomínio, de modo a viabilizar a medida, sendo desnecessária a manifestação de vontade de ambos, conforme se verifica:

EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS USO EXCLUSIVO DO IMÓVEL COMUM POR UMA DAS HERDEIRAS A EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO É DIREITO POTESTATIVO DO CONDÔMINO, QUE PODERÁ EXERCÊ-LO A QUALQUER TEMPO E INDEPENDENTEMENTE DA VONTADE DOS DEMAIS CONDÔMINOS O FATO DE OS RÉUS RESIDIREM HÁ MAIS DE 20 ANOS NO IMÓVEL NÃO CONSTITUI ÓBICE AO EXERCÍCIO DO DIREITO DO AUTOR - IMPERTINÊNCIA DA ALEGAÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA INTELIGÊNCIA DO ART. 1.320 DO CC ARBITRAMENTO DE ALUGUEL - SENTENÇA MANTIDA APELO DESPROVIDO. (TJSP; [Apelação Cível 4004955-04.2013.8.26.0114](#); Relator (a): Theodureto Camargo; Órgão Julgador: 8a Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 2a Vara Cível; Data do Julgamento: 06/03/2024; Data de Registro: 06/03/2024) (g.n)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

De rigor, a manutenção da sentença é medida que se impõe por seus próprios e delineados fundamentos.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao apelo da requerida. É como voto.

MARCELLO DO AMARAL

Relator