



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000443363

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1021648-83.2023.8.26.0011, da Comarca de São Paulo, em que é apelante LYGIA MARIA REBOUÇAS DA SILVA, é apelado JOÃO BATISTA REBOUÇAS DA SILVA NETO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Foro Regional de Pinheiros – Capital

Apelação n. 1021648-83.2023.8.26.0011

Apelante: LYGIA MARIA REBOUÇAS DA SILVA

Apelado: JOÃO BATISTA REBOUÇAS DA SILVA NETO

Voto n. 12626

APELAÇÃO – Ação de extinção de condomínio – Partes que são condôminas de bem imóvel – Pedido de realização de perícia para aferir o estado de saúde mental da ré – Desnecessidade – Em que pese se encontrar acometida de moléstia grave e ser pessoa idosa, referidas circunstâncias não permitem concluir pela redução ou ausência de discernimento para a prática dos atos da vida civil – Eventual incapacidade, ademais, não impede a extinção do condomínio, que constitui um direito potestativo do coproprietário e prevalece, inclusive, sobre o direito de moradia da ré – Com a venda da coisa, ademais, a requerida terá recursos para comprar outro imóvel - Sentença mantida - Recurso não provido.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 125/128, cujo relatório adoto, que extinguiu o processo sem julgamento do mérito em relação à coautora Imara, diante da sua ilegitimidade ativa, bem como julgou procedente o pedido inicial, no tocante a João e Lygia, para declarar a extinção do condomínio e determinar a alienação do imóvel descrito na inicial (localizado na Rua Wilson Carlos Rodrigues, 134, Parque Continental, São Paulo/SP, matrícula nº 244.788, do 18º CRI de São Paulo), sendo que o valor da avaliação do bem para venda deverá ser obtido em liquidação de sentença, sem prejuízo de as partes, de comum acordo, optarem por vendê-lo em quantia inferior. O produto apurado através da alienação será repartido conforme o quinhão de cada parte ou será analisada a preferência para adjudicação.

Segundo a apelante-ré, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando que vem enfrentando problemas de saúde e a perda da casa agravará o seu sofrimento; que deve ser realizada prova pericial a fim de verificar as suas reais condições psicológicas; que as partes celebraram um acordo verbal para deixar a requerida residir no imóvel, porém, o requerente não cumpriu com a sua palavra; que é necessária a avaliação da coisa por perito avaliador; e que não possui recursos para arcar com outra moradia (fls. 154/159).

Recurso tempestivo, sem o recolhimento do preparo e com apresentação de contrarrazões pelo apelado (fls. 163/170).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não merece ser provido.

No caso em tela, as partes se casaram sob o regime da comunhão universal de bens e, na constância do relacionamento, eram os legítimos possuidores do imóvel situado à Rua Wilson Carlos Rodrigues, 134, Parque Continental, São Paulo/SP, cujo domínio somente foi reconhecido através da ação de usucapião nº 1131273-18.2019.8.26.0100 (fls. 10/14). Nos autos nº 0024289-18.2010.8.26.001, houve a decretação do divórcio do casal e a partilha de maneira igualitária da coisa. Segundo o varão, teria ocorrido uma tentativa de alienação do bem pela via extrajudicial, porém, a ré criou empecilhos à sua consecução, tornando necessária a propositura da presente demanda.

De proêmio, concedo os benefícios da justiça gratuita à apelante, pois os documentos de fls. 149/153 conferem verossimilhança à alegação de que não possui condições de fazer frente às custas e despesas processuais sem prejuízo do próprio sustento. Outrossim, há notícia de que a ré se encontra acometida de grave enfermidade, o que, sem dúvidas, acaba comprometendo as suas finanças.

No tocante ao pedido de designação de perícia técnica, porém, a requerida não trouxe qualquer indício de que seria incapaz para a prática dos atos da vida civil, tendo apenas acostado laudo médico no sentido de que é portadora de câncer de orofaringe (fl. 94). Ocorre que a referida circunstância não implica, em princípio, na redução de seu discernimento, tampouco o fato de ser pessoa idosa enseja tal conclusão.

Todavia, ainda que assim não se entenda, a incapacidade da apelante não impossibilita a extinção do condomínio e a venda do bem:

“Como forma de se preservar o patrimônio da interditada, fica mantida, até eventual decisão diversa do juízo a quo que vier a ser proferida na origem, após a colhida de novas provas, a curatela provisória dos autores, vedando-se, até então, a venda dos imóveis que pertencem de forma exclusiva à interditada, porém, autorizando-se o ajuizamento da ação de extinção de condomínio em relação ao imóvel que ela possui em condomínio com os autores e com FRANCISCO, depositando se, em juízo, nos autos desta demanda, o quinhão de tal bem cabente à interditada, caso se logre a venda de referido bem no curso desta demanda” (TJSP; Apelação Cível 1057733-68.2018.8.26.0100; Relator (a): Rui Cascaldi; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 8ª Vara da Família e Sucessões; Data do Julgamento: 30/06/2021; Data de Registro: 30/06/2021).

Como cediço, a extinção do condomínio constitui direito potestativo do condômino e pode ser exercido a qualquer tempo, nos termos dos arts. 1.320 a 1.322, do Código Civil. Com efeito, sempre que não for possível o uso e o gozo conjunto do bem comum, poderá ser requerida a sua divisão com a consequente alienação em hasta pública.

A despeito de o imóvel servir como moradia para a ré e, supostamente, ter-lhe sido prometida a possibilidade de seguir habitando no local até a melhora do seu quadro clínico, o direito do coproprietário prevalece, pois ninguém pode ser compelido a permanecer em condomínio contra a sua vontade. Ademais, após a alienação da coisa, o valor obtido será devidamente repartido e a apelante terá recursos para adquirir outra casa. Assim já se manifestou este E. Tribunal de Justiça:

“Evidente, no mais, que não pode o condômino invocar o direito de moradia para usar com exclusividade o imóvel comum. Não há como privilegiar suposto direito à moradia do inventariante, único herdeiro do espólio requerido, em detrimento do justo direito da autora, privada da posse direta, de extinguir o condomínio. O pedido de compra parcelada da cota parte pertencente à autora, de igual forma, não comporta acolhimento, eis que pressupõe consenso entre as partes e celebração de negócio jurídico de alienação” (TJSP; Apelação Cível 1000381-71.2017.8.26.0397; Relator (a): Francisco Loureiro; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Nuporanga - Vara Única; Data do Julgamento: 07/11/2018; Data de Registro: 07/11/2018).

“O direito de moradia da apelante, por sua vez, não prevalece sobre o direito de copropriedade do apelado, que o legitima a obter a extinção do condomínio, diante da ausência de solução amigável entre as partes. [...] Por outro lado, a alienação do imóvel das partes também não viola o direito de moradia do filho menor, invocado no recurso, uma vez que a alienação do bem comum permitirá à apelante adquirir, com a quantia correspondente à sua parte no bem, outro imóvel para fixar sua moradia juntamente com o filho” (TJSP; Apelação Cível 1008108-03.2014.8.26.0554; Relator (a): Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/02/2017; Data de Registro: 06/02/2017).

No que se refere à avaliação do imóvel, a r. sentença consignou, de forma expressa, que esta ocorrerá no momento oportuno, em sede de liquidação de sentença.

Pelo exposto, mantenho incólume a decisão guerreada.

Nada a dispor sobre honorários recursais, visto não terem sido impostos honorários sucumbenciais na origem, nos termos do Enunciado nº 4, da Jurisprudência em Teses do STJ, edição 129.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora