



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

# Dados Básicos

**Fonte:** 0002676-14.2011.8.26.0008

**Tipo** Acórdão TJSP

**Data de Julgamento:** 17/07/2015

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:** Data não disponível

**Cidade:** São Paulo

**Estado:** São Paulo

**Relator:** José Aparício Coelho Prado Neto

## Ementa

APELAÇÃO – Ação de Extinção de Condomínio – Usufruto – Sentença de procedência – Inconformismo – Cláusula de usufruto que não impede a extinção do condomínio, devendo constar do edital de venda – Comprador que deve adquirir a nua propriedade do bem – Recurso desprovido, com observação.

## Íntegra

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0002676-14.2011.8.26.0008, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes VIRGINIA CARDOSO DE JESUS MOURÃO, WAGNER BAPTISTA MOURÃO, STELA ROSA TELICHEWSKY MOURÃO e MARIA CRISTINA BATISTA MOURÃO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado PAULO DONIZETTI DE CARVALHO CORREA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 14ª Câmara Extraordinária 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 JAMES SIANO (Presidente) e EDSON LUIZ DE QUEIROZ.

São Paulo, 17 de julho de 2015.

**José Aparício Coelho Prado Neto, Relator**

APELAÇÃO COM REVISÃO Nº 0002676-14.2011.8.26.0008

APELANTES: VIRGINIA CARDOSO DE JESUS MOURÃO, WAGNER BAPTISTA MOURÃO, STELA ROSA TELICHEWSKY MOURÃO e MARIA CRISTINA BATISTA MOURÃO

APELADO: PAULO DONIZETTI DE CARVALHO CORRÊA

JUIZ: FABIO HENRIQUE PODESTÁ

### VOTO Nº 5.325

**APELAÇÃO** – Ação de Extinção de Condomínio – Usufruto – Sentença de procedência – Inconformismo – Cláusula de usufruto que não impede a extinção do condomínio, devendo constar do edital de venda – Comprador que deve adquirir a nua propriedade do bem – Recurso desprovido, com observação.

## Vistos.

Trata-se de Apelação interposta contra sentença proferida pelo MM. Juiz da 4ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé, da Comarca da Capital, em Ação de Extinção de Condomínio, proposta por PAULO DONIZETTI DE CARVALHO CORRÊA contra VIRGINIA CARDOSO DE JESUS MOURÃO, WAGNER BAPTISTA MOURÃO, STELA ROSA TELICHEWSKY MOURÃO e MARIA CRISTINA BATISTA MOURÃO, que julgou a ação procedente, para autorizar a alienação judicial do imóvel discriminado na inicial, sem alteração dos direitos da usufrutuária, com atribuição às partes dos respectivos percentuais do produto da venda, e condenar os réus ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios que arbitro em 15% (quinze por cento) sobre o valor da causa.

Apelam os réus alegando, em síntese, cerceamento de defesa e falta de interesse de agir, e, no mérito, aduz, basicamente, que não pode haver a extinção de condomínio, pois não houve qualquer lesão ao autor diante da reserva de sua cota parte na decorrência do usufruto vitalício, que o usufruto concedido à ré VIRGINIA impede a extinção do condomínio, eis que ela precisa garantir a sua subsistência garantindo que os frutos e rendimentos obtidos com o imóvel revertam em seu favor, devendo a ação ser julgada improcedente.

Recurso tempestivo, preparado e contrarrazoado.

## É o breve relatório do necessário.

Cuida-se os autos de ação de Extinção de Condomínio, em que o autor, proprietário de 8,333% do imóvel descrito na inicial, por não possuir mais interesse na manutenção da comunhão, pretende a extinção do condomínio, com a conseqüente alienação judicial.

Citados, os réus alegaram que o autor nunca demonstrou interesse em alienar a sua parte do bem e que a existência de usufruto, em favor de uma das rés, impede a extinção pretendida do condomínio e posterior alienação do imóvel.

Em réplica, o autor reiterou os termos da inicial.

Sobreveio sentença, que julgou o pedido procedente, autorizando a alienação judicial do imóvel, ressalvado o direito real de usufruto que recai sobre o bem.

Pois bem.

O recurso não merece provimento.

Primeiramente, não merece prosperar a preliminar arguida pelos réus, a título de cerceamento de defesa, visto que os autos oferecem elementos idôneos e suficientes para gerar convicção probatória, tornando-se, portanto, desnecessária a produção das provas que em nada contribuiriam para o deslinde da questão.

Com efeito, **“Sendo o juiz o destinatário da prova, cabe a ele, com base em seu livre convencimento, avaliar a necessidade desta, podendo determinar a sua produção até mesmo de ofício, conforme prevê o art. 130 do Código de Processo Civil”** (STJ, AgRg no Ag 1114441/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, 4ª T., j. 16.12.2010, DJe 4.2.2011).

Ademais, como preleciona CASSIO SCARPINELLA BUENO, **“o julgamento antecipado da lide justifica-se quando o juiz está convencido de que não há necessidade de qualquer outra prova para a formação de sua cognição sobre quem, autor ou réu, será tutelado pela atuação jurisdicional. Em termos mais técnicos, o julgamento antecipado da lide acaba por revelar a desnecessidade da realização da fase instrutória, suficientes as provas eventualmente já produzidas até então com a petição inicial, com a contestação e, bem assim, com as manifestações que, porventura, tenham sido apresentadas por força das providências preliminares, é dizer, ao ensejo da fase ordinatória”** (Curso Sistematizado de Direito Processual Civil, v. 2, t. 1, ed. Saraiva, p. 219).

Não há que se falar, ainda, em falta de interesse de agir, uma vez que não se mostra necessário tentativas de composição amigável entre as partes, antes da propositura da presente ação.

Afastadas as preliminares arguidas, passa-se à análise do mérito do recurso, que não merece provimento.

É certo que a extinção do condomínio que recai sobre bem indivisível, quando inexistente entre os condôminos a intenção de manter a comunhão, é assegurada pelo Código Civil, especificamente em seus artigos 1.320 e 1.322, que possui força normativa, não superada por razões humanitárias.

Registre-se, por oportuno, que ninguém é obrigado a permanecer em condomínio indefinidamente, de modo que, sendo indivisível o bem, basta a vontade de um só condômino para que se proceda à alienação.

Verifica-se, no caso em tela, que não obstante o autor não tenha requerido expressamente a alienação da nua propriedade do imóvel descrito na inicial, da apresentação da matrícula do bem (cfr. fls. 07/08) depreende-se a comprovação da sua condição a esse título, bem como da existência do usufruto pendente sobre o imóvel, todos esses fatos, portanto, analisados e considerados pelo MM. Juiz "a quo", quando da formação de sua convicção.

Ressalte-se que o simples pedido de extinção de condomínio já ensejaria a consequente alienação do bem, gravado ou não com cláusula de usufruto, neste último caso, obrigando-se a constar do edital de venda tal situação, quando, então, o comprador adquiriria apenas a nua propriedade do imóvel, nada havendo de irregular em tal procedimento, que ora fica observado.

Dada a integral aplicação ao caso em tela, impõe-se a citação dos seguintes julgados:

**“AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE COISA COMUM COM EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. Autores pretendem extinguir condomínio e alienar bem imóvel deixado em herança, que partilharam com a ré, cônjuge sobrevivente. Sentença de improcedência embasada na existência de direito real de habitação em benefício da ré. Preliminar de cerceamento de defesa. Rejeitada. Livre convencimento motivado. Prova desnecessária. O direito real de habitação não pode ser óbice à extinção de condomínio e à alienação judicial. A existência do ônus real da habitação não impede a alienação do bem, da mesma forma que ocorre com o usufruto. Necessidade de clara advertência a respeito dos direitos que as partes possuem sobre bem por ocasião de futura hasta pública. Sentença reformada. Recurso provido.”** (Apelação nº 010983-02.2010.8.26.0457, Relatora ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCI, j. 07.08.14).

**“APELAÇÃO CÍVEL Nº 487.767-0 - 2.6.2005 - BELO HORIZONTE - AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO - BEM COMUM INDIVISÍVEL - INÉPCIA DA INICIAL E FALTA DE INTERESSE DE AGIR - INOCORRÊNCIA - EXISTÊNCIA DE USUFRUTO VITALÍCIO SOBRE O BEM COMUM - POSSIBILIDADE DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DO BEM. - Em sendo possível constatar que o autor pleiteia a alienação judicial de bem comum indivisível, e não sendo dificultada a defesa dos réus, não há que se falar em inépcia da inicial por ausência de pedido. - Ante o reconhecimento da existência de pedido formulado pelo autor, não há que se falar na falta de interesse processual sob a alegação de que somente deduziu em juízo os requerimentos de citação e avaliação do imóvel. Ademais, o autor necessita da intervenção jurisdicional para ver satisfeita sua pretensão, havendo escolhido a via procedimental adequada para tal desiderato. - É plenamente cabível, por meio de alienação judicial, a extinção de condomínio em bem indivisível, não obstante recair usufruto sobre este. Isso porque, por se tratar o usufruto de direito real sobre coisa alheia, eventual adquirente do bem deverá respeitar o direito do usufrutuário enquanto perdurar o usufruto. (TJMG 200000048776700001 MG 2.0000.00.487767-0/000(1) (TJMG) Data de publicação: 29/06/2005)**

Ante o exposto, nego provimento ao recurso, com observação.

**JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO**, Relator

(Data de registro: 17/07/2015)