

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.813.862 - SP (2019/0055975-5)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : L G DOS S B (MENOR)  
REPR. POR : MARIANA BENEDITA DOS SANTOS  
ADVOGADOS : JOSE MANOEL DE ARRUDA ALVIM NETTO E OUTRO(S) - SP012363  
EDUARDO PELLEGRINI DE ARRUDA ALVIM - SP118685  
RECORRIDO : HEVILA CRISTINA FORTE BERTOLACCINI STERZA  
RECORRIDO : LUCIANO RICARDO FORTE BERTOLACCINI  
RECORRIDO : MAX CESAR FORTE BERTOLACCINI  
RECORRIDO : ANDRE STERZA NETO  
RECORRIDO : LILIANE CLEMENTINA PETRI BERTOLACCINI  
RECORRIDO : MARIA JOSE BRISOLLA FORTE BERTOLACCINI - INVENTARIANTE  
RECORRIDO : MASSIMILIANO BERTOLACCINI - ESPÓLIO  
ADVOGADO : PAULO SALIM ANTÔNIO CURIATI - SP022149

## EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. DIREITO SUCESSÓRIO. OMISSÃO. INOCORRÊNCIA. QUESTÃO EFETIVAMENTE ENFRENTADA. PRINCÍPIO DA *SAISINE*. TRANSFERÊNCIA IMEDIATA DA PROPRIEDADE DOS BENS DO FALECIDO AOS HERDEIROS. COPROPRIEDADE DO TODO UNITÁRIO INTITULADO HERANÇA. INDIVISIBILIDADE E CONDOMÍNIO ATÉ A PARTILHA. INDIVISIBILIDADE APÓS A PARTILHA. POSSIBILIDADE. BENS PARTILHADOS EM FRAÇÕES IDEIAIS DOS BENS. COPROPRIEDADE DOS HERDEIROS SOBRE AS FRAÇÕES IDEIAIS. PRÉVIO REGISTRO DO TÍTULO TRANSLATIVO COMO CONDIÇÃO DA AÇÃO DE DIVISÃO OU EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO. INADEQUAÇÃO. FINALIDADE DO REGISTRO. PRODUÇÃO DE EFEITOS EM RELAÇÃO A TERCEIROS E VIABILIZAÇÃO DE ATOS DE DISPOSIÇÃO PELOS HERDEIROS. DISPENSABILIDADE PARA A COMPROVAÇÃO DA PROPRIEDADE DOS HERDEIROS. APELAÇÃO JULGADA POR FUNDAMENTO DISTINTO DOS ALEGADOS PELA PARTE. ARGUMENTOS SUSCITADOS PELA PARTE DESCONSIDERADOS NO ACÓRDÃO E NÃO REITERADOS NAS CONTRARRAZÕES DO RECURSO ESPECIAL. INOCORRÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

1- Ação proposta em 12/07/2016. Recurso especial interposto em 11/07/2018 e atribuído à Relatora em 10/04/2019.

2- Os propósitos recursais consistem em definir: (i) se o acórdão recorrido possui omissão relevante; (ii) se o registro do título translativo no registro de imóveis é condição da ação de extinção de condomínio cumulada com avaliação e alienação judicial de bens ajuizada por herdeiro após o inventário e partilha de bens do autor da herança.

3- Não há que se falar em omissão ou negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão recorrido se pronuncia sobre a questão controvertida.

4- A propriedade dos bens de propriedade do falecido é imediatamente

# Superior Tribunal de Justiça

transferida aos herdeiros com a abertura da sucessão, na forma do art. 1.784 do CC/2002 e em razão do princípio da *saisine*, razão pela qual todos os herdeiros se tornam, a partir desse momento, coproprietários do todo unitário intitulado herança.

5- Embora a regra do art. 1.791, parágrafo único, do CC/2002, possa induzir à conclusão de que, após a partilha, não haveria mais que se falar em indivisibilidade e em condomínio, há hipóteses em que a indivisibilidade dos bens permanecerá mesmo após a partilha, na medida em que é admissível a atribuição aos herdeiros apenas frações ideais dos bens, caso em que será estabelecido desde logo a copropriedade dos herdeiros sobre as frações ideais daqueles bens insuscetíveis de imediata divisão por ocasião da partilha.

6- Nessa hipótese, o prévio registro do título translativo no Registro de Imóveis, anotando-se a situação de copropriedade sobre frações ideais entre os herdeiros e não mais a copropriedade sobre o todo indivisível chamado herança, não é condição *sine qua non* para o ajuizamento de ação de divisão ou de extinção do condomínio por qualquer deles, especialmente porque a finalidade do registro é a produção de efeitos em relação a terceiros e a viabilização dos atos de disposição pelos herdeiros, mas não é indispensável para a comprovação da propriedade que foi transferida aos herdeiros em razão da *saisine*.

7- Consideram-se prequestionados os fundamentos adotados nas razões de apelação e desprezados no julgamento do respectivo recurso, desde que, interposto recurso especial, sejam reiterados nas contrarrazões da parte vencedora. Precedente da Corte Especial.

8- Na hipótese, o acórdão recorrido, de ofício, extinguiu o processo sem resolução do mérito por ausência de interesse processual, deixando de examinar os fundamentos deduzidos pelos réus na apelação e que não foram por eles reiterados nas contrarrazões do recurso especial, providência que seria indispensável para que se pudesse considerar as matérias prequestionadas ou, ao menos, incluídas no objeto de cognição desta Corte.

9- O provimento do recurso especial por um dos fundamentos torna despiciendo o exame dos demais suscitados pela parte (na hipótese, divergência jurisprudencial). Precedentes.

10- Recurso especial conhecido e parcialmente provido, a fim de restabelecer a sentença que julgou procedente os pedidos de extinção de condomínio e de avaliação e alienação judicial de bens, inclusive no que tange à sucumbência.

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas

# *Superior Tribunal de Justiça*

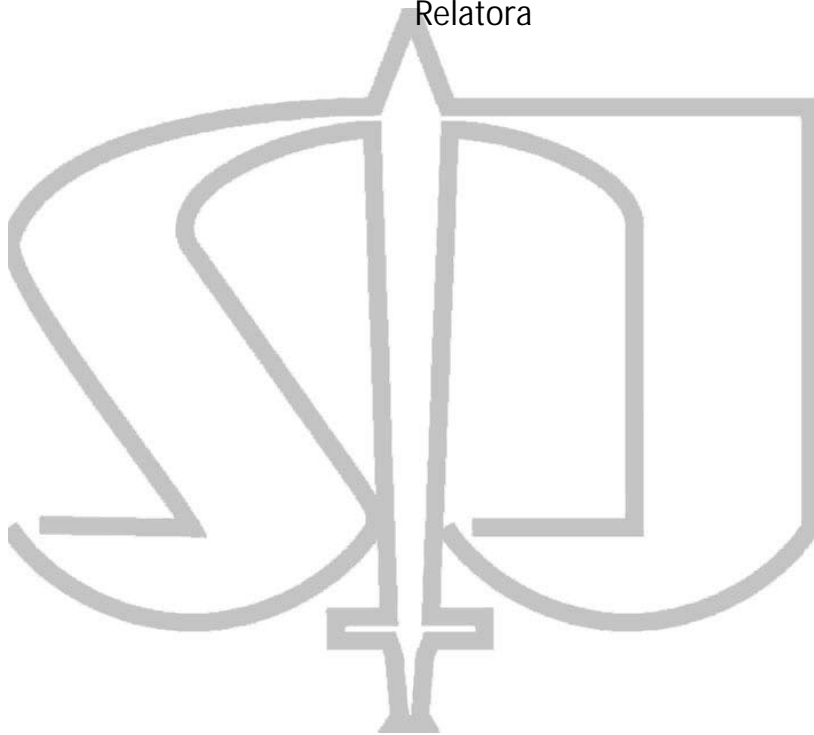
taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer e dar parcial provimento ao recurso especial nos termos do voto do(a) Sr(a) Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília (DF), 15 de dezembro de 2020(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.813.862 - SP (2019/0055975-5)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : L G DOS S B (MENOR)  
REPR. POR : MARIANA BENEDITA DOS SANTOS  
ADVOGADOS : JOSE MANOEL DE ARRUDA ALVIM NETTO E OUTRO(S) - SP012363  
EDUARDO PELLEGRINI DE ARRUDA ALVIM - SP118685  
RECORRIDO : HEVILA CRISTINA FORTE BERTOLACCINI STERZA  
RECORRIDO : LUCIANO RICARDO FORTE BERTOLACCINI  
RECORRIDO : MAX CESAR FORTE BERTOLACCINI  
RECORRIDO : ANDRE STERZA NETO  
RECORRIDO : LILIANE CLEMENTINA PETRI BERTOLACCINI  
RECORRIDO : MARIA JOSE BRISOLLA FORTE BERTOLACCINI - INVENTARIANTE  
RECORRIDO : MASSIMILIANO BERTOLACCINI - ESPÓLIO  
ADVOGADO : PAULO SALIM ANTÔNIO CURIATI - SP022149

## RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por L G DOS S B, com base nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, em face de acórdão do TJ/SP que, por unanimidade, deu provimento à apelação interposta pelos recorridos HEVILA CRISTINA FORTE BERTOLACCINI STERZA, LUCIANO RICARDO FORTE BERTOLACCINI, MAX CESAR FORTE BERTOLACCINI, ANDRE STERZA NETO, LILIANE CLEMENTINA PETRI BERTOLACCINI, MARIA JOSE BRISOLLA FORTE BERTOLACCINI e espólio de MASSIMILIANO BERTOLACCINI.

Recurso especial interposto em: 11/07/2018.

Atribuído ao gabinete em: 10/04/2019.

Ação: de extinção de condomínio cumulada com avaliação e alienação judicial de bens, ajuizada pela recorrente em face dos recorridos (fls. 1/8, e-STJ).

Sentença: julgou procedente o pedido, a fim de extinguir o condomínio e determinar a venda em leilão dos imóveis que descreve, nunca por

# Superior Tribunal de Justiça

preço inferior ao da avaliação a ser feita oportunamente, sendo que o total apurado será partilhado entre os condôminos, proporcionalmente aos seus respectivos quinhões, condenando os recorridos, ainda, em honorários advocatícios em 15% sobre o valor dado à causa (fls. 233/237, e-STJ).

Acórdão: por unanimidade, julgou prejudicada a apelação interposta pelos recorridos e, de ofício, extinguiu o processo sem resolução de mérito, com fundamento no art. 485, VI, do CPC/15, nos termos da seguinte ementa:

AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO CUMULADA COM PEDIDO DE ALIENAÇÃO DE IMÓVEL – Partes que não são proprietárias do bem em litígio – Registro do formal de partilha no registro de imóveis – Necessidade – Inteligência do art. 1.245 do Código Civil – Falta de interesse de agir – Ação EXTINTA SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, RECURSO PREJUDICADO (fls. 323/328, e-STJ).

Embargos de declaração: opostos pelo recorrente, foram rejeitados por unanimidade (fls. 373/376, e-STJ).

Recurso especial: alega-se violação aos arts. 1.022, II, e 489, §1º, IV, ambos do CPC/15, ao fundamento de que o acórdão recorrido possuiria omissão relevante; violação aos arts. 1.245, *caput*, 1.784 e 1.791, parágrafo único, todos do CC/2002, ao fundamento que a exigência de registro do título translativo no registro de imóveis não se aplica à transferência de propriedade *causa mortis*, bem como dissídio jurisprudencial (fls. 336/355, e-STJ).

Ministério Público Federal: opinou pelo provimento do recurso especial (fls. 514/516, e-STJ).

É o relatório.

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.813.862 - SP (2019/0055975-5)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : L G DOS S B (MENOR)  
REPR. POR : MARIANA BENEDITA DOS SANTOS  
ADVOGADOS : JOSE MANOEL DE ARRUDA ALVIM NETTO E OUTRO(S) - SP012363  
EDUARDO PELLEGRINI DE ARRUDA ALVIM - SP118685  
RECORRIDO : HEVILA CRISTINA FORTE BERTOLACCINI STERZA  
RECORRIDO : LUCIANO RICARDO FORTE BERTOLACCINI  
RECORRIDO : MAX CESAR FORTE BERTOLACCINI  
RECORRIDO : ANDRE STERZA NETO  
RECORRIDO : LILIANE CLEMENTINA PETRI BERTOLACCINI  
RECORRIDO : MARIA JOSE BRISOLLA FORTE BERTOLACCINI - INVENTARIANTE  
RECORRIDO : MASSIMILIANO BERTOLACCINI - ESPÓLIO  
ADVOGADO : PAULO SALIM ANTÔNIO CURIATI - SP022149

## EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. DIREITO SUCESSÓRIO. OMISSÃO. INOCORRÊNCIA. QUESTÃO EFETIVAMENTE ENFRENTADA. PRINCÍPIO DA *SAISINE*. TRANSFERÊNCIA IMEDIATA DA PROPRIEDADE DOS BENS DO FALECIDO AOS HERDEIROS. COPROPRIEDADE DO TODO UNITÁRIO INTITULADO HERANÇA. INDIVISIBILIDADE E CONDOMÍNIO ATÉ A PARTILHA. INDIVISIBILIDADE APÓS A PARTILHA. POSSIBILIDADE. BENS PARTILHADOS EM FRAÇÕES IDEIAIS DOS BENS. COPROPRIEDADE DOS HERDEIROS SOBRE AS FRAÇÕES IDEIAIS. PRÉVIO REGISTRO DO TÍTULO TRANSLATIVO COMO CONDIÇÃO DA AÇÃO DE DIVISÃO OU EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO. INADEQUAÇÃO. FINALIDADE DO REGISTRO. PRODUÇÃO DE EFEITOS EM RELAÇÃO A TERCEIROS E VIABILIZAÇÃO DE ATOS DE DISPOSIÇÃO PELOS HERDEIROS. DISPENSABILIDADE PARA A COMPROVAÇÃO DA PROPRIEDADE DOS HERDEIROS. APELAÇÃO JULGADA POR FUNDAMENTO DISTINTO DOS ALEGADOS PELA PARTE. ARGUMENTOS SUSCITADOS PELA PARTE DESCONSIDERADOS NO ACÓRDÃO E NÃO REITERADOS NAS CONTRARRAZÕES DO RECURSO ESPECIAL. INOCORRÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

1- Ação proposta em 12/07/2016. Recurso especial interposto em 11/07/2018 e atribuído à Relatora em 10/04/2019.

2- Os propósitos recursais consistem em definir: (i) se o acórdão recorrido possui omissão relevante; (ii) se o registro do título translativo no registro de imóveis é condição da ação de extinção de condomínio cumulada com avaliação e alienação judicial de bens ajuizada por herdeiro após o inventário e partilha de bens do autor da herança.

3- Não há que se falar em omissão ou negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão recorrido se pronuncia sobre a questão controvertida.

4- A propriedade dos bens de propriedade do falecido é imediatamente transferida aos herdeiros com a abertura da sucessão, na forma do art.

# Superior Tribunal de Justiça

1.784 do CC/2002 e em razão do princípio da *saisine*, razão pela qual todos os herdeiros se tornam, a partir desse momento, coproprietários do todo unitário intitulado herança.

5- Embora a regra do art. 1.791, parágrafo único, do CC/2002, possa induzir à conclusão de que, após a partilha, não haveria mais que se falar em indivisibilidade e em condomínio, há hipóteses em que a indivisibilidade dos bens permanecerá mesmo após a partilha, na medida em que é admissível a atribuição aos herdeiros apenas frações ideais dos bens, caso em que será estabelecido desde logo a copropriedade dos herdeiros sobre as frações ideais daqueles bens insuscetíveis de imediata divisão por ocasião da partilha.

6- Nessa hipótese, o prévio registro do título translativo no Registro de Imóveis, anotando-se a situação de copropriedade sobre frações ideais entre os herdeiros e não mais a copropriedade sobre o todo indivisível chamado herança, não é condição *sine qua non* para o ajuizamento de ação de divisão ou de extinção do condomínio por qualquer deles, especialmente porque a finalidade do registro é a produção de efeitos em relação a terceiros e a viabilização dos atos de disposição pelos herdeiros, mas não é indispensável para a comprovação da propriedade que foi transferida aos herdeiros em razão da *saisine*.

7- Consideram-se prequestionados os fundamentos adotados nas razões de apelação e desprezados no julgamento do respectivo recurso, desde que, interposto recurso especial, sejam reiterados nas contrarrazões da parte vencedora. Precedente da Corte Especial.

8- Na hipótese, o acórdão recorrido, de ofício, extinguiu o processo sem resolução do mérito por ausência de interesse processual, deixando de examinar os fundamentos deduzidos pelos réus na apelação e que não foram por eles reiterados nas contrarrazões do recurso especial, providência que seria indispensável para que se pudesse considerar as matérias prequestionadas ou, ao menos, incluídas no objeto de cognição desta Corte.

9- O provimento do recurso especial por um dos fundamentos torna despiciendo o exame dos demais suscitados pela parte (na hipótese, divergência jurisprudencial). Precedentes.

10- Recurso especial conhecido e parcialmente provido, a fim de restabelecer a sentença que julgou procedente os pedidos de extinção de condomínio e de avaliação e alienação judicial de bens, inclusive no que tange à sucumbência.

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.813.862 - SP (2019/0055975-5)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : L G DOS S B (MENOR)  
REPR. POR : MARIANA BENEDITA DOS SANTOS  
ADVOGADOS : JOSE MANOEL DE ARRUDA ALVIM NETTO E OUTRO(S) - SP012363  
EDUARDO PELLEGRINI DE ARRUDA ALVIM - SP118685  
RECORRIDO : HEVILA CRISTINA FORTE BERTOLACCINI STERZA  
RECORRIDO : LUCIANO RICARDO FORTE BERTOLACCINI  
RECORRIDO : MAX CESAR FORTE BERTOLACCINI  
RECORRIDO : ANDRE STERZA NETO  
RECORRIDO : LILIANE CLEMENTINA PETRI BERTOLACCINI  
RECORRIDO : MARIA JOSE BRISOLLA FORTE BERTOLACCINI - INVENTARIANTE  
RECORRIDO : MASSIMILIANO BERTOLACCINI - ESPÓLIO  
ADVOGADO : PAULO SALIM ANTÔNIO CURIATI - SP022149

## VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relator):

Os propósitos recursais consistem em definir: (i) se o acórdão recorrido possui omissão relevante; (ii) se o registro do título translativo no registro de imóveis é condição da ação de extinção de condomínio cumulada com avaliação e alienação judicial de bens ajuizada por herdeiro após o inventário e partilha de bens do autor da herança.

## BREVE CONTEXTUALIZAÇÃO DA CONTROVÉRSIA.

01) De início, faz-se necessária uma breve reconstrução histórica e contextualização da presente controvérsia, a fim de melhor compreender a questão objeto do presente recurso especial.

02) O recorrente ajuizou ação de investigação de paternidade em face dos herdeiros até então conhecidos de MASSIMILIANO BERTOLACCINI, que foi julgada procedente em 1º e 2º grau e transitou em julgado, incluindo-se o



# Superior Tribunal de Justiça

recorrente, pois, no rol de herdeiros legítimos do autor da herança.

03) Paralelamente, tramitava a ação de inventário dos bens de MASSILIANO, na qual houve a reserva cautelar de bens em favor do recorrente, tendo sido ao final expedido o respectivo formal de partilha, que não foi levado a registro pelos herdeiros.

04) Diante da existência de inúmeros bens imóveis insuscetíveis de divisão e que não foram individualizados na partilha, o recorrente ajuizou a presente ação de extinção de condomínio cumulada com avaliação e alienação judicial dos referidos bens.

05) A sentença julgou procedente os pedidos, ao fundamento de que *“não há óbice ao pedido de extinção de condomínio sobre bem adquirido por herança, ainda que o formal de partilha não tenha sido registrado”*, por não se tratar *“de providência imprescindível para que o condomínio seja desfeito”*.

06) Acrescentou a sentença, ainda, que *“de acordo com o art. 1.784, do CC, inspirado pelo princípio da saisine, que a transmissão dos bens aos herdeiros ocorre automaticamente com o falecimento do autor da herança”*, de modo que *“o processo de inventário e o formal de partilha têm por escopo, precipuamente, a regularização para fins de continuidade do registro público”*, razão pela qual *“a única solução possível no caso em comento é a extinção do condomínio com a venda de todos os bens titularizados pelas partes, conforme estabelecido no formal de partilha que instrui a inicial”*.

07) O acórdão recorrido, por seu turno, julgou prejudicada a apelação interposta pelos recorridos para, de ofício, extinguir o processo sem resolução do mérito por ausência de interesse processual, sob o pretexto de que *“para comprovar a propriedade do bem imóvel é necessário o devido registro no competente cartório de registro de imóveis”*, de modo que *“a sentença de*

# Superior Tribunal de Justiça

*homologação do termo de partilha, reconhece o quinhão pertencente às partes, mas não lhes dá a propriedade dos bens”, que somente se obteria a partir do registro do formal de partilha.*

08) Assim, concluiu o acórdão recorrido que *“não havendo o devido registro, infere-se que as partes não são proprietárias dos imóveis, pois a sentença judicial que reconhece os quinhões pertencentes as partes não lhes dá a propriedade dos bens”; razão pela qual “enquanto não regularizada a titularidade do domínio, a situação das partes não é de condomínio propriamente dito, mas sim de comosse, ou de cotitularidade, de direitos pessoais sobre o bem”.*

EXISTÊNCIA DE OMISSÕES OU NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ALEGADA VIOLAÇÃO AOS ART. 1.022, II, 1.025, E 489, §1º, IV, TODOS DO CPC/15. INOCORRÊNCIA.

09) De início, anote-se que a recorrente alegou a violação aos arts. 1.022, II, 1.025 e 489, §1º, IV, todos do CPC/15, ao fundamento de que deveria o acórdão recorrido ter se pronunciado especificamente sobre a transferência de propriedade aos herdeiros com a morte, tornando inaplicável, na hipótese, o art. 1.245, *caput*, do CC/2002.

10) Ocorre que, diferentemente do que se alega, a questão suscitada pelo recorrente foi examinada pelo acórdão recorrido, ocasião em que foi efetivamente enfrentada, tendo o acórdão recorrido expressado sua convicção no sentido de que, com o encerramento do inventário e expedição do formal de partilha, a situação seria de comosse ou de cotitularidade de direitos pessoais sobre os bens.

11) Assim, não há que se falar em vulneração aos arts. 1.022, II, e 489,

§1º, IV, ambos do CPC/15, na medida em que a matéria foi efetivamente enfrentada.

EXIGÊNCIA DE REGISTRO DO FORMAL DE PARTILHA COMO CONDIÇÃO DA AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO DE BENS HERDADOS. ALEGADA VIOLAÇÃO AOS ARTS. 1.245, CAPUT, 1.784 E 1.791, PARÁGRAFO ÚNICO, TODOS DO CC/2002.

12) A tese ventilada no recurso especial é de que a exigência de registro do título translativo no registro de imóveis, referida no art. 1.245, *caput*, do CC/2002, não se aplicaria à transferência de propriedade *causa mortis*, cuja regência seria das regras previstas nos arts. 1.784 e 1.791, parágrafo único, também do CC/2002, que assim dispõem:

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

Art. 1.784. Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários.

Art. 1.791. A herança defere-se como um todo unitário, ainda que vários sejam os herdeiros.

Parágrafo único. Até a partilha, o direito dos co-herdeiros, quanto à propriedade e posse da herança, será indivisível, e regular-se-á pelas normas relativas ao condomínio.

13) De início, sublinhe-se que, de fato e consoante alega o recorrente, a propriedade dos bens de propriedade do falecido foram imediatamente transferidos aos herdeiros com a abertura da sucessão, na forma do art. 1.784 do CC/2002 e em razão do princípio da *saisine*, razão pela qual é adequado afirmar que, com o falecimento de MASSIMILIANO BERTOLACCINI, autor da herança, todos os seus herdeiros, inclusive o recorrente, tornaram-se coproprietários do todo

unitário intitulado herança.

14) Todavia, a questão em debate é distinta, pois, na hipótese em exame, a despeito da inicial transferência de propriedade aos herdeiros em razão da morte do autor da herança, houve também a prolação de sentença, o trânsito em julgado e a expedição do respectivo formal de partilha na ação de inventário de bens de MASSIMILIANO.

15) A questão é relevante porque, na forma do art. 1.791, parágrafo único, do CC/2002, *“até a partilha, o direito dos co-herdeiros, quanto à propriedade e posse da herança, será indivisível, e regular-se-á pelas normas relativas ao condomínio”*, o que sugeriria, a *contrario sensu*, que após a partilha não haveria mais que se falar em indivisibilidade, tampouco em condomínio e sequer em transferência *causa mortis*, mas, ao revés, em um novo ato *inter vivos* especificamente entre os herdeiros.

16) Conquanto essa interpretação resolva de imediato uma parcela significativa de situações, não se pode olvidar que há hipóteses em que a indivisibilidade dos bens permanecerá mesmo após a partilha, atribuindo-se aos herdeiros, ao término do inventário, apenas frações ideais dos bens, como, por exemplo, se não houver consenso acerca do modo de partilha ou se o acervo contiver bem de difícil repartição.

17) Em tais hipóteses, anote-se que há a transferência de propriedade imediata do todo intitulado herança aos herdeiros em virtude do princípio da *saisine* e, após a partilha, estabelece-se desde logo a copropriedade dos herdeiros sobre as frações ideais daqueles bens insuscetíveis de imediata divisão por ocasião da partilha.

18) Nessa hipótese, o prévio registro do título translativo no Registro de Imóveis, anotando-se a situação de copropriedade sobre frações ideais entre os

herdeiros e não mais a copropriedade sobre o todo indivisível chamado herança, não é condição *sine qua non* para o ajuizamento de ação de divisão ou de extinção do condomínio por qualquer deles, especialmente porque a finalidade do referido registro é a produção de efeitos em relação a terceiros e a viabilização dos atos de disposição pelos herdeiros, mas não é indispensável para a comprovação da propriedade que, como se viu, foi transferida aos herdeiros em razão da *saisine*.

19) A esse respeito, leciona Luciano Lopes Passarelli:

Como é cediço, vigora no direito brasileiro o princípio da *saisine*, consubstanciado no art. 1.784 do vigente diploma civil, de sorte que os herdeiros nascidos ou já concebidos no exato momento da abertura da sucessão legitimam-se à sucessão e adquirem a propriedade dos bens que compõe o monte partível, se bem que a “herança defere-se como um todo unitário, ainda que vários sejam os herdeiros” e “até a partilha, o direito dos co-herdeiros, quanto à propriedade e posse da herança, será indivisível e regular-se-á pelas normas relativas ao condomínio”.

Veja-se: já há propriedade, tanto que essa situação de indivisibilidade transitória é regulada pelas normas relativas ao condomínio. Apenas não há, nesse momento, a individualização do quinhão de cada herdeiro, o que acontecerá com a superveniência da sentença julgando a partilha. Um ponto relevante para a investigação a que se propõe esse trabalho é que, até a partilha, o “direito à sucessão aberta, bem como o quinhão de que disponha o co-herdeiro, pode ser objeto de cessão por escritura pública”. Fixe-se desde já que esse ato é uma transmissão *inter vivos*, e não *mortis causa* e, como tal, tendo por objeto bens imóveis, sofrerá incidência do imposto de transmissão de bens imóveis. Não se olvide que nossa lei civil considera o direito à sucessão aberta como sendo um bem imóvel.

Pois bem. A sucessão hereditária é assim, pois, forma de aquisição da propriedade imóvel que prescinde do registro imobiliário para constituir-se. O registro imobiliário, no Brasil, é constitutivo da aquisição da propriedade imobiliária oriunda de atos *inter vivos*, mas a sucessão *causa mortis* não fica de todo afastada no álbum imobiliário porque, ainda que não necessite ser levada a registro para efeito de constituição da propriedade, deve sê-lo para valer contra terceiros e para que seus titulares possam dispor dos bens adquiridos por essa via, tudo conforme estatui o art. 172 da Lei Federal 6.015, de 31.12.1973 (Lei dos Registros Públicos), *verbis*:

“Art. 172. No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta lei, o registro e a averbação dos títulos os atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei,

inter vivos ou mortis causa, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.”

Sintetizando: a propriedade imobiliária mortis causa adquire-se, pelo princípio de saisine, no momento da abertura da sucessão, independentemente de registro imobiliário, mas só após esse registro é que valerá contra terceiros e seus proprietários terão disponibilidade da mesma, até porque vários incidentes poderão ocorrer no curso do processo sucessório, que poderão implicar no afastamento de herdeiro (basta pensar nas hipóteses de renúncia ou indignidade) ou de inclusão de herdeiro até então desconhecido (imagina-se o filho reconhecido em testamento pelo falecido). Além disso, admite-se a cessão do direito hereditário ou do quinhão de que disponha o co-herdeiro, antes, por óbvio, da sentença que julgue a partilha, ou de instrumentalização por escritura pública. (PASSARELLI, Luciano Lopes. A Lei 11.441/2007: a sucessão causa mortis e sua qualificação no registro de imóveis // Revista de Direito Imobiliário: RDI, v. 30, n. 62, jan./jun. 2007, p. 65/67).

20) Sublinhe-se que, em acórdão desta Corte que examinou questão extremamente semelhante à versada no presente recurso especial, consignou-se que *“o formal de partilha que adjudicou os bens da herança, em condomínio “pro indiviso” a todos os herdeiros, em partes iguais, embora não registrado, é título hábil a instruir a ação de divisão ajuizada apenas entre esses herdeiros, posto constituir ele prova suficiente do domínio e da origem da comunhão...”*. (REsp 48.199/MG, 4ª Turma, DJ 27/06/1994).

21) Por essas razões, conclui-se que o acórdão recorrido aplicou incorretamente o art. 1.245 do CC/2002 na hipótese e violou os arts. 1.784 e 1.791, parágrafo único, do CC/2002.

22) Uma vez afastada a exigência de registro do título translativo como condição da ação de extinção de condomínio, fundamento adotado de ofício pelo acórdão recorrido como razão de decidir, é preciso examinar, por fim, o destino a ser dado à causa, tendo em vista que os recorridos haviam interposto apelação contra a sentença que julgou procedentes os pedidos com base em

determinados fundamentos, mas nenhum deles foi examinado pelo TJ/SP, que resolveu a questão por fundamento distinto e que sequer havia sido invocado pela parte.

23) Com efeito, consta do relatório do acórdão recorrido:

Irresignados, apelam os réus, objetivando, em síntese, o reexame e a reversão do julgado com fundamento na nulidade do processo, tendo em vista a necessária citação de todos os condôminos e a realização de nova audiência de conciliação, considerando que foram acusados de não terem cumprido com o prometido na referida audiência, de indicação de três imóveis, uma vez que a audiência não contou com a participação de todos os condôminos; no julgamento extra petita da sentença, uma vez que o pedido inicial era unicamente a venda de quantos bens fossem necessários para o pagamento da parte da herança pertencente ao autor, enquanto a R. sentença determinou a venda total dos bens, em um único leilão, dividindo-se o apurado entre os condôminos. No mérito, aduzem que não se opuseram ao pedido inicial, devendo, assim, serem liberados do pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios.

24) Em recentíssimo precedente, a Corte Especial fixou a tese de que *“se consideram prequestionados os fundamentos adotados nas razões de apelação e desprezados no julgamento do respectivo recurso, desde que, interposto recurso especial, sejam reiterados nas contrarrazões da parte vencedora”*(EAREsp 227.767/RS, Corte Especial, DJe 29/06/2020).

25) A tese fixada na Corte Especial se assenta no fato de que o vencedor não possui interesse para recorrer do acórdão que reverteu integralmente a sentença de procedência que havia lhe sido imposta, ainda que por fundamento distinto. Consta do precedente, a propósito: *“É bastante fácil perceber que os ora embargantes não dispunham, após o julgamento da apelação, de nenhum dos dois requisitos: não eram vencidos (sucumbentes) e não existia perspectiva de melhora na sua situação jurídica. Logo, agiram segundo a ordem e a dogmática jurídicas quando se abstiveram de recorrer”*.

26) Na hipótese, examinando-se as contrarrazões ofertadas às fls. 385/404 (e-STJ), percebe-se que os recorridos se limitaram a alegar a existência de defeito de representação processual do recorrente (sanado previamente ao julgamento com a juntada de nova procuração – fls. 488/493, e-STJ) e a defender o acerto do acórdão recorrido quanto ao fundamento por ele adotado (indispensabilidade do registro do formal de partilha).

27) Portanto, à luz do referido precedente, é correto afirmar que esta Corte não está autorizada a considerar como prequestionadas as matérias suscitadas pelos recorridos, mas que não foram examinadas pelo acórdão recorrido, a saber: (i) nulidade do processo em virtude da necessidade de citação de todos os condôminos; (ii) nulidade do processo em razão de vícios ocorridos na audiência; (iii) existência de sentença *extra petita*, (iv) ausência de resistência que autorizaria a dispensa do pagamento da sucumbência.

28) De outro lado, também a partir do precedente, é igualmente correto concluir que esta Corte não está autorizada a devolver o processo ao TJ/SP para rejuízo da apelação e enfrentamento das matérias suscitadas pelos recorridos no referido recurso.

29) Com efeito, conquanto os recorridos realmente não possuíssem interesse para recorrer do acórdão que extinguiu o processo sem resolução do mérito por ausência de interesse processual, deveriam eles, obrigatoriamente, ter reavivado as matérias não examinadas na instância ordinária em suas contrarrazões, pois esse seria o único modo de viabilizar o exame delas nesta Corte que, então, poderia deliberar aplicando imediatamente o direito à espécie (art. 1.034, *caput*, do CPC e Súmula 456/STF) ou, ao revés, determinando a devolução do processo à instância ordinária para rejuízo do recurso ordinariamente interposto.



30) Significa dizer que, nessas hipóteses, as contrarrazões assumem uma função similar ao próprio recurso, pois definem, ainda que condicionalmente, o âmbito da cognição a ser exercida nesta Corte, delimitando exatamente quais matérias poderão ser examinadas se porventura ocorrer o afastamento ou a superação do fundamento que fora adotado pelo acórdão recorrido.

31) Diante desse cenário, conclui-se que, não agitada a matéria em contrarrazões de recurso especial, as questões ventiladas pelos recorridos na apelação e que não foram examinadas pelo acórdão recorrido não são cognoscíveis por esta Corte, eis que irremediavelmente acobertadas pela preclusão, motivo pelo qual a única alternativa, na hipótese, é o integral restabelecimento da sentença que julgou procedentes os pedidos.

DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL.

32) Finalmente, na esteira da jurisprudência desta Corte, o provimento do recurso especial por um dos fundamentos torna desprovido o exame dos demais suscitados pelo recorrente (na hipótese, divergência jurisprudencial acerca da *saisine*). Nesse sentido: AgInt no REsp 1.528.765/RS, 2ª Turma, DJe 17/06/2019 e REsp 1.738.756/MG, 3ª Turma, DJe 22/02/2019.

CONCLUSÃO.

33) Forte nessas razões, CONHEÇO e DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso especial, a fim de restabelecer a sentença que julgou procedente os pedidos de extinção de condomínio e de avaliação e alienação judicial de bens, inclusive no que tange à sucumbência (custas, despesas processuais e honorários

# *Superior Tribunal de Justiça*

arbitrados em 15% sobre o valor da causa).



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2019/0055975-5      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.813.862 / SP**

Número Origem: 10031777120168260073

PAUTA: 15/12/2020

JULGADO: 15/12/2020

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MÁRIO PIMENTEL ALBUQUERQUE**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : L G DOS S B (MENOR)  
REPR. POR : MARIANA BENEDITA DOS SANTOS  
ADVOGADOS : JOSE MANOEL DE ARRUDA ALVIM NETTO E OUTRO(S) - SP012363  
EDUARDO PELLEGRINI DE ARRUDA ALVIM - SP118685  
RECORRIDO : HEVILA CRISTINA FORTE BERTOLACCINI STERZA  
RECORRIDO : LUCIANO RICARDO FORTE BERTOLACCINI  
RECORRIDO : MAX CESAR FORTE BERTOLACCINI  
RECORRIDO : ANDRE STERZA NETO  
RECORRIDO : LILIANE CLEMENTINA PETRI BERTOLACCINI  
RECORRIDO : MARIA JOSE BRISOLLA FORTE BERTOLACCINI - INVENTARIANTE  
RECORRIDO : MASSIMILIANO BERTOLACCINI - ESPÓLIO  
ADVOGADO : PAULO SALIM ANTÔNIO CURIATI - SP022149

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, conheceu e deu parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a) Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Moura Ribeiro.