

# Proposta de extinção de condomínio dispensa registro de partilha

01/03/2021

O registro formal de partilha de imóvel após a sentença em processo de inventário (chamado registro translativo) não é condição necessária para o ajuizamento de ação de divisão ou de extinção do condomínio por qualquer um dos herdeiros.



O motivo é que o registro, destinado a produzir efeitos em relação a

terceiros e viabilizar os atos de disposição dos bens, não é indispensável para comprovar a propriedade — que é transferida aos herdeiros imediatamente após a abertura da sucessão (*saisine*).

O entendimento foi fixado pela 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça ao reformar acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP) que concluiu que a ação de extinção de condomínio dependeria do prévio registro da partilha no cartório de imóveis, como forma de comprovar a propriedade do bem.

Na ação que deu origem ao recurso, o juiz julgou procedente o pedido, extinguiu o condomínio e determinou a venda de imóveis que anteriormente foram objeto da herança, sendo que o total recebido deveria ser partilhado entre os condôminos, na proporção de seus respectivos quinhões. A sentença foi reformada pelo TJ-SP, que extinguiu a ação.

## Indivisibilidade após partilha

A relatora do recurso especial, ministra Nancy Andrighi, apontou que, nos termos do princípio da *saisine*, com o falecimento, todos os herdeiros se tornaram coproprietários do todo unitário chamado herança.

Entretanto, a magistrada destacou a diferença da questão debatida nos autos, pois, embora tenha havido a transferência inicial da propriedade aos herdeiros, ocorreram também a prolação de sentença e a expedição do termo formal de partilha na ação de inventário.

Segundo a relatora, essa distinção é relevante, pois, de acordo com o artigo 1.791, parágrafo único, do Código Civil de 2002, até a partilha, o direito dos coerdeiros, quanto à propriedade e à posse da herança, é indivisível e regulado pelas normas relativas ao condomínio — o que sugeriria, em sentido contrário, que, após a partilha, não haveria mais que se falar em indivisibilidade, tampouco em condomínio ou em transferência *causa mortis*.

"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", explicou a ministra.

## Copropriedade

Nessas hipóteses, Nancy Andrighi destacou que há transferência imediata de propriedade da herança aos herdeiros e, após a partilha, é estabelecida a copropriedade dos herdeiros sobre as frações ideais dos bens que não puderem ser



imediatamente divididos.

Em consequência, a ministra concluiu que o prévio registro translativo no cartório de imóveis, com a anotação da situação de copropriedade sobre as frações ideais dos herdeiros — e não mais, portanto, a copropriedade sobre o todo da herança —, "não é condição *sine qua non* para o ajuizamento de ação de divisão ou de extinção do condomínio por qualquer deles".

Ao reformar o acórdão do TJSP, em razão da ausência de manifestação sobre pontos da controvérsia nas contrarrazões do recurso especial, a relatora concluiu que as questões levantadas pelos recorridos na apelação e que não foram examinadas pelo tribunal paulista também não poderiam ser conhecidas pelo STJ, pois foram atingidas pela preclusão. Assim, a Terceira Turma restabeleceu integralmente a sentença que declarou a extinção do condomínio. *Com informações da assessoria de imprensa do Superior Tribunal de Justiça.*

**Clique aqui para ler o acórdão  
REsp 1.813.862**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2021-mar-01/proposta-extincao-condominio-dispensa-registro-partilha/>