



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000342661

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2101040-20.2025.8.26.0000, da Comarca de Itatiba, em que são agravantes LEONILDA CORCELLI ALVES BARBOSA e CARLOS CÉSAR ALVES BARBOSA, é agravado JOSÉ MENAH LOURENÇO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

DONEGÁ MORANDINI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

3ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2101040-20.2025.8.26.0000

Comarca: Itatiba

Agravantes: Leonilda Corcelli Alves Barbosa

Agravados: José Menah Lourenço, Criatibrincando Berçário e Educação Infantil S/C Ltda. e outros

Voto nº 65.105 (m)

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO. ALIENAÇÃO JUDICIAL.

I. Caso em Exame: Agravo de instrumento contra decisão que determina a alienação judicial de bem do espólio. Insurge-se a agravante, afirmando tratar-se de bem de família e propugnando pela observância do direito real de habitação.

II. Questão em Discussão: avaliar se o direito real de habitação impede a alienação judicial do bem.

III. Razões de Decidir: A questão fora objeto do Agravo de Instrumento nº 2204706-42.2022.8.26.0000, no qual restou reconhecido o direito real de habitação, com a expressa ressalva de que este não impediria a alienação dos bens.

IV. Dispositivo e Tese: IV.1. O direito real de habitação não impede a alienação judicial do bem; IV.2. Advertência sobre intuito protelatório, nos termos do art. 80, CPC.

AGRAVO DESPROVIDO.

1. Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão de fls. 1.148/1.154, que determina a alienação judicial de bem comum a despeito do direito real de habitação, facultando-se previamente a adjudicação dos bens pelos demais herdeiros antes da expropriação judicial.

Em razões de agravo, informa que o imóvel é

utilizado como moradia e que se lhe fora reconhecido o direito real de habitação, que deve ser priorizado, com reconhecimento de que se trata de bem de família.

Ante os princípios da celeridade e da razoável duração do processo insertos nos artigos 4º e 6º do Código de Processo Civil, pela solução do recurso, com determinação de remessa ao julgamento virtual e com dispensa de contrarrazões.

É o relatório.

2. O recurso não comporta provimento.

A solução do presente recurso passa pelo quanto já decidido por esta 3ª Câmara de Direito Privado no Agravo de Instrumento nº 2204706-42.2022.8.26.0000, que reconhece à agravante o direito real de habitação.

Alhures fora expressamente ponderado que:

(i) no caso concreto, não há ordem de penhora sobre bem imóvel, mas de alienação para pagamento de dívidas do espólio – já tendo sido expressamente afastada a incidência da legislação que versa sobre a impenhorabilidade do bem de família, pela ausência de atos de constrição;

(ii) o reconhecimento do direito real de habitação não obsta alienação dos bens, dado que o instituto não se confunde o usufruto vitalício. Expressamente consignado

naquele julgado anterior que:

Ou seja, a propriedade daquele que os adquirir estará desassociada da posse, até a extinção do direito. Assim, somente será possível proceder à alienação (judicial ou extrajudicial) dos lotes sobre os quais a construção da residência familiar recaiu, depois de formalizadas as averbações competentes, a fim de resguardar direito do terceiro adquirente.

Anota-se que já determinado pelo r. Juízo *a quo* tal averbação sobre a existência do direito real de habitação que fora reconhecido.

Outrossim, o entendimento outrora firmado por esta Câmara alinha-se àquele do C. STJ à espécie: “*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*” (AgInt nos EDcl no REsp 1547302 / SP; Relator Ministro Luis Felipe Salomão; Quarta Turma; DJe 04/03/2022).

Assim e portanto, a pretensão veiculada com o presente recurso importaria em violação à preclusão que recai sobre matérias já apreciadas e expressamente decididas, resvalando em intuito manifestamente

protelatório, razão pela qual fica a recorrente desde já expressamente advertida nos termos dos incisos IV e VII do artigo 80 do Código de Processo Civil.

3. Portanto, a r. decisão deve ser mantida, por seus fundamentos.

AGRAVO DESPROVIDO.

Donegá Morandini
Relator