



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382685

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001160-27.2023.8.26.0070, da Comarca de Batatais, em que é apelante JEAN MARCEL GONÇALVES (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada NEUSA DO NASCIMENTO GONÇALVES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), VITO GUGLIELMI E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1001160-27.2023.8.26.0070

Apelante: Jean Marcel Gonçalves

Apelado: Neusa do Nascimento Gonçalves

Comarca: 1ª Vara Cível do Foro de Batatais

Magistrado(a): Alexandre Gonzaga Baptista dos Santos

Voto nº 6184

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO CUMULADA COM ALIENAÇÃO DE IMÓVEL E COBRANÇA DE ALUGUÉIS – DIREITO REAL DE HABITAÇÃO DO CÔNJUGE SUPÉRSTITE – GARANTIA DE PERMANÊNCIA VITALÍCIA NO IMÓVEL – INEXISTÊNCIA DE OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DE ALUGUÉIS AOS DEMAIS COPROPRIETÁRIOS – DIREITO POTESTATIVO DE EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO – POSSIBILIDADE DE ALIENAÇÃO DO IMÓVEL, DESDE QUE RESPEITADO O DIREITO DE HABITAÇÃO – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Jean Marcel Gonçalves em face da sentença proferida nos autos da ação de extinção de condomínio combinada com alienação de imóvel e cobrança de aluguéis, movida contra Neusa do Nascimento Gonçalves.

Alega o autor que herdou 25% dos direitos sobre o imóvel situado na Rua Alcir Ricci, nº 43, na cidade de Batatais-SP, em decorrência do falecimento de seu pai. Afirma ter celebrado contrato de compromisso de compra e venda com a requerida em 07/12/2020, referente à sua fração do imóvel, sem que houvesse a integralização do pagamento.

Assim, requer a condenação da ré ao pagamento de indenização no valor de R\$ 16.875,00 a título de aluguéis, a extinção do condomínio e a alienação do bem, com o consequente pagamento de sua cota-parte no montante de R\$ 79.400,00.

Regularmente citada, a requerida apresentou

contestação arguindo, em síntese, que: a) na condição de cônjuge sobrevivente, não pode ser compelida à venda forçada do imóvel; b) a cláusula 3.1 do contrato firmado entre as partes impede a cobrança da diferença entre o valor real do bem e o valor venal, além de não prever prazo para a venda; c) não possui outro local para residir, o que impossibilita a extinção do condomínio. Requereu, ao final, a improcedência da demanda.

A sentença proferida pelo juízo de origem julgou improcedente a ação, reconhecendo o direito real de habitação da requerida, nos termos do artigo 1.831 do Código Civil, e afastando a possibilidade de extinção do condomínio e a cobrança de aluguéis. Condenou o autor ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa, observada a gratuidade de justiça deferida.

Inconformado, o autor interpôs recurso de apelação, alegando seu direito à extinção do condomínio, com a alienação judicial do imóvel e o recebimento de aluguéis. Pleiteia a reforma da sentença para reconhecer o descumprimento contratual, determinar a alienação do bem e condenar a ré ao pagamento dos valores reivindicados.

Recurso tempestivo e isento de preparo, uma vez que o autor é beneficiário da gratuidade de justiça (fls. 17).

Foram apresentadas contrarrazões pela parte adversa (Fls. 125/134), pugnando pela manutenção da sentença.

Regularmente intimadas, nos termos da Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste Egrégio Tribunal de Justiça, as partes não se opuseram ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso comporta parcial provimento.

A controvérsia dos autos reside na possibilidade de extinção do condomínio, com alienação do bem comum, diante da existência do direito real de habitação da ré, e à viabilidade da cobrança de aluguéis pelo apelante.

Inicialmente, o condomínio caracteriza-se pela coexistência de mais de um titular sobre um mesmo bem, com a divisão de direitos e deveres entre os coproprietários. O Código Civil disciplina a matéria nos artigos 1.314 a 1.330, estabelecendo que cada condômino pode usar a coisa conforme sua destinação, respeitados os direitos dos demais. No contexto sucessório, o condomínio se forma pela transmissão hereditária dos bens do falecido aos herdeiros.

Nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, qualquer dos condôminos pode exigir a extinção do condomínio, desde que comprovada a indivisibilidade do bem e o desinteresse na adjudicação por parte dos demais coproprietários. Caso inexistir acordo, a alienação judicial é medida cabível.

De outro modo, o direito real de habitação, previsto no artigo 1.831 do Código Civil, garante ao cônjuge sobrevivente a permanência no imóvel destinado à residência da família, de forma vitalícia e gratuita, independentemente do regime de bens.

Inclusive, no que tange ao tema, não se pode perder de vista a finalidade do artigo 1.831 do Código Civil, conforme entendimento consolidado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça:

“é permitir que o cônjuge/companheiro sobrevivente permaneça no mesmo imóvel familiar que residia ao tempo da abertura da sucessão como forma, não apenas de concretizar o direito constitucional à moradia, mas também por razões de ordem humanitária e social” (REsp 1.582.178 / RJ).

Nesse contexto, o direito real de habitação garante ao cônjuge supérstite a posse vitalícia e gratuita do bem, no mesmo imóvel em que residia o casal, de modo que não há o dever de pagar aluguéis aos demais condôminos.

A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que o direito real de habitação impede a cobrança de aluguéis pelos demais condôminos, dada sua gratuidade e proteção ao cônjuge supérstite (REsp 1.846.167/SP):

“CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO CUMULADA

COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO. COMPANHEIRA SUPÉRSTITE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICCIONAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E ALIENAÇÃO DE IMÓVEL COMUM. INVIABILIDADE. ALUGUÉIS. DESCABIMENTO. JULGAMENTO: CPC/2015. (...) 5. O direito real de habitação é ex lege (art. 1.831 do CC/2015 e art. 7º da Lei 9.272), vitalício e personalíssimo, o que significa que o cônjuge ou companheiro sobrevivente pode permanecer no imóvel até o momento do falecimento. (...) 8. O direito real de habitação tem caráter gratuito, razão pela qual os herdeiros não podem exigir remuneração do companheiro sobrevivente pelo uso do imóvel. Seria um contrassenso atribuir-lhe a prerrogativa de permanecer no imóvel em que residia antes do falecimento do seu companheiro, e, ao mesmo tempo, exigir dele uma contrapartida pelo uso exclusivo”. (REsp n. 1.846.167/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 9/2/2021, DJe de 11/2/2021)

Dessa forma, é inviável a pretensão do apelante quanto ao recebimento de aluguéis, impondo-se a manutenção da sentença nesse ponto.

Entretanto, o direito real de habitação não impede a extinção do condomínio e a alienação do bem, desde que respeitada a permanência vitalícia do beneficiário. Isso porque, para a extinção e a alienação, basta a comprovação da indivisibilidade do imóvel e o desinteresse pela adjudicação, nos termos do artigo 1.322 do Código Civil.

Portanto, o reconhecimento do direito real de habitação ao cônjuge sobrevivente, não impede o exercício do direito potestativo do coproprietário de extinguir o condomínio e alienar o bem, exigindo-se, apenas, que o direito de moradia seja respeitado pelo novo proprietário.

Esta 6ª Câmara de Direito Privado reconhece que o condômino pode exercer seu direito potestativo de extinguir o condomínio, cabendo ao adquirente respeitar o direito de habitação da ré:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C/C ALIENAÇÃO JUDICIAL E ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. COPROPRIETÁRIA QUE POSSUI DIREITO REAL DE HABITAÇÃO. DIREITO QUE DECORRE DA LEI. GARANTIA VITALÍCIA DE UTILIZAÇÃO GRATUITA DO BEM QUE NÃO AFASTA O

*DIREITO POTESTATIVO DO CONDÔMINO DE EXTINGUIR O CONDOMÍNIO. ART. 1.322 DO CC. PRECEDENTES. RECURSO PROVIDO EM PARTE. 1. O direito real de habitação garante ao sobrevivente o direito à moradia vitalícia e gratuita, no mesmo imóvel em que residia o casal, antes do falecimento de seu cônjuge. 2. O reconhecimento do direito real de habitação ao cônjuge sobrevivente não impede, entretanto, o exercício do direito potestativo do coproprietário de extinguir o condomínio e alienar o bem, exigindo-se, apenas, que o direito de moradia seja respeitado pelo novo proprietário.” (TJSP; Apelação Cível 1001833-56.2022.8.260619; Relator (a): Maria do Carmo Honório; Órgão Julgador: **6ª Câmara de Direito Privado**; Data do Julgamento: 14/10/2024)*

*“CONDOMÍNIO. COISA COMUM INDIVISÍVEL. ADMISSIBILIDADE DE ALIENAÇÃO JUDICIAL. PARTE AUTORA QUE NÃO É OBRIGADA A MANTER O CONDOMÍNIO ETERNAMENTE. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO ALEGADO PELOS RÉUS QUE NÃO IMPEDE A ALIENAÇÃO JUDICIAL DO BEM. EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO QUE CONFIGURA DIREITO POTESTATIVO DO COPROPRIETÁRIO. PRECEDENTES DESTES TRIBUNAL. ADEMAIS, IMPOSSIBILIDADE DO ALEGADO DIREITO REAL DE HABITAÇÃO DO COMPANHEIRO. INEXISTÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL DO INSTITUTO NA DISCIPLINA DA UNIÃO ESTÁVEL. INADMISSIBILIDADE DA EXTENSÃO OBJETIVA DO ARTIGO 1831 DO CC/02. CÓDIGO CIVIL DE 2002 QUE TORNOU PREVALENTE A CONDIÇÃO DE SUCESSOR DO COMPANHEIRO, EXTINGUINDO O ANTIGO DIREITO REAL DE HABITAÇÃO PREVISTO NA LEI 9278/96. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. CONDOMÍNIO 'PRO INDIVISO' SOBRE IMÓVEL. ADMISSIBILIDADE. USO EXCLUSIVO DO IMÓVEL POR ALGUNS DOS CONDÔMINOS. COPROPRIETÁRIO QUE FRUI O BEM COM EXCLUSIVIDADE QUE DEVE INDENIZAR OS DEMAIS PELA PRIVAÇÃO DA UTILIZAÇÃO. VALOR DO ALUGUEL, TODAVIA, QUE DEVE SER EQUIVALENTE À FRAÇÃO IDEAL DO BEM DE QUE SÃO TITULARES OS DEMANDANTES. SENTENÇA REFORMADA NO PARCIALMENTE PROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1034554-11.2018.8.26.0196; Relator (a): Vito Guglielmi; Órgão Julgador: **6ª Câmara de Direito Privado**; Data do Julgamento: 03/12/2024)*

“APELAÇÃO EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO COM ALIENAÇÃO JUDICIAL Sentença de procedência - Direito real de habitação que não é óbice à alienação judicial Extinção de condomínio possível, conservada a posse gratuita do réu no imóvel mesmo após a aquisição Sentença mantida Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação

Cível 1005878-98.2019.8.26.0590; Relator (a): Costa Netto; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 25/06/2021; Data de Registro: 25/06/2021 g.n.)

Esse entendimento é corroborado por diversas decisões desta Corte, as quais enfatizam que o direito real de habitação não impede a alienação judicial do imóvel, desde que respeitado pelo novo adquirente:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, CUMULADA COM ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. Condomínio fixado em razão de direitos sucessórios. Ocupação exclusiva por um dos herdeiros, sem a concordância dos demais. Sentença de improcedência. Insurgência dos autores. Imóvel ocupado pela companheira supérstite. Direito real de habitação em favor da ré corretamente reconhecido, o que torna inviável o arbitramento de aluguéis pelo uso exclusivo do bem comum. Ausência de comprovação, nos autos, de que o imóvel ocupado pela ré está exposto a risco de perecimento, em razão do inadimplemento de tributos e taxas sobre ele incidentes. Direito real de habitação, contudo, que não impede a extinção do condomínio, mediante alienação judicial do imóvel, havendo mera necessidade de seu respeito pelo novo titular. Precedentes do C. STJ e desta Corte de Justiça. Sentença reformada, em parte, para determinar a alienação judicial do bem comum, ressalvado o direito real de habitação instituído em favor da ré. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1000520-66.2023.8.26.0444; Relator (a): Márcio Boscaro; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 17/07/2024; Data de Registro: 17/07/2024 g.n.)

“AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO CUMULADA COM ARBITRAMENTO DE ALUGUEL - Sentença de improcedência das pretensões iniciais porquanto uma das condôminas exerce o direito real de habitação e, nesse passo, inviável não apenas a extinção do condomínio como a condenação ao pagamento de qualquer importância a título de ocupação. Recurso da autora por meio do qual objetiva a revogação da gratuidade processual e a reforma da sentença no que toca à questão de fundo, na medida em que estaria a exercer direito potestativo de ver extinto o condomínio. Parcial acolhimento. O direito real de habitação que afeta apenas parcela do direito de propriedade (posse e uso do bem) não impede a extinção do condomínio por meio da alienação da nua-propriedade. Sentença de improcedência que merece parcial reforma. RECURSO A QUE SE PARCIAL PROVIMENTO.” (TJSP; Apelação Cível 1129213-67.2022.8.26.0100; Relator (a):



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*Wilson Lisboa Ribeiro; Órgão Julgador: 9ª Câmara de
Direito Privado; Data do Julgamento: 02/07/2024 g.n.*

Sendo assim, o parcial provimento deste recurso é para extinguir o condomínio existente, descrito na inicial, determinando-se a alienação judicial do bem comum, mediante prévia avaliação em fase de cumprimento de sentença, respeitando-se o direito real de habitação instituído em favor da ré.

Em razão do resultado, reconheço a sucumbência recíproca e redistribuo o ônus, de tal forma que cada uma das partes deverá arcar com 50% das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios da parte adversa em 10% sobre o valor da causa, com observância do artigo do disposto no artigo 98, § 3º, do CPC.

Ante o exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator