



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000399352

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014923-89.2018.8.26.0161, da Comarca de Diadema, em que são apelantes MARIA SALETE DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), PATRÍCIA ALEXANDRE DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), CAMILA ALEXANDRE DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e RODRIGO ALEXANDRE DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado WAGNER ALEXANDRE DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente sem voto), PASTORELO KFOURI E FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

MIGUEL BRANDI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO N° : 2025/50683
APEL.N° : 1014923-89.2018.8.26.0161
COMARCA: DIADEMA
APTES. : MARIA SALETE DA SILVA E OUTROS
APDO. : WAGNER ALEXANDRE DA SILVA
JUIZ (A) : RODRIGO SOUSA DAS GRAÇAS

APELAÇÃO – Extinção de condomínio - Bens partilhados em inventário – Sentença que julgou procedente a ação e afastou o direito real de habitação da viúva meeira – Apelo dos réus (meeira e coerdeiros) – Alegada existência de omissão no julgado, bem como da necessidade do reconhecimento do direito real da meeira – Cabimento em parte – Omissões apontadas que não justificam a nulidade da sentença nos termos requeridos – Mérito - Direito real de habitação do cônjuge/companheiro supérstite que decorre da lei e que se sobrepõe ao direito de propriedade – Precedente do STJ e desta Corte – Inexistência de outro bem imóvel partilhado e comprovação de sua utilização como residência pela meeira – Sentença reformada para reconhecer o direito real de habitação da meeira e julgar parcialmente procedente a ação de extinção de condomínio - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Trata-se de apelação interposta contra a sentença de fls. 787/793, integrada pela decisão de fls. 809, que julgou extinta a ação em relação à Joyce Alexandre da Silva, e julgou procedente os pedidos iniciais, para “*1. DECLARAR EXTINTO o condomínio existente entre as partes, sobre a parcela de 50% do terreno relativo ao imóvel descrito na matrícula nº 33.986 do cartório da Oficiala do Registro de Imóveis de Diadema-SP, de frente para a Rua Lima Barreto, consistente no lote 11-A da quadra 2 do Jardim Maria Tereza, situado neste município e comarca de Diadema-SP; 2. DETERMINAR a alienação judicial do bem imóvel objeto da ação, que homologou o plano de partilha e extinguiu o inventário dos bens deixados por Valentino Masiero,*

afastando o direito real de habitação da companheira. 3. DETERMINAR a alienação judicial do veículo VOLKS Comil Svelto placas DTD 9579, partilhando-se o produto obtido na proporção que cabe aos litigantes, salvo se autor realizar o depósito do valor correspondente à diferença de sua quota-parte.”

Em embargos restou aclarado que “*em que pese se trate de matéria típica de juízo sucessório, cumpre anotar somente que o imóvel em questão não era de propriedade exclusiva do falecido, mas copropriedades com terceiros, de maneira que não se cogita da existência de direito real de habitação (nesse sentido, Superior Tribunal de Justiça, 3ª Turma, AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1865202 – SP, Rel. Min. PAULO DE TARSO SANSEVERINO, julgado em 15.03.2021).*”

Inconformados, apelam a viúva e coerdeiros (fls. 812/824), alegando, em síntese, haver nulidade da sentença decorrente das omissões relacionadas ao: “*(i) abatimento da cota do autor em relação as benfeitorias e despesas que foram custeadas exclusivamente pela corré; (ii) a falta de isonomia em razão de que o valor da hasta pública do veículo será equivalente a tabela FIPE atualizada, ao passo que em relação ao imóvel imputou o valor venal de R\$ 245.638,48, que corresponde ao ano de 2018 (fls. 11); (iii) omissão na sentença ao assegurar ao autor o direito de realizar o depósito do valor correspondente à diferença de sua quota-parte quanto ao veículo VOLKS Comil Svelto placas DTD 9579, mas não assegurar igual direito aos corréus no tocante ao imóvel, o que fere o princípio da isonomia, inserto no artigo 5º, caput, da Constituição Federal e artigo 7º, do CPC.*”

No mérito, aduzem que o magistrado deixou de considerar as peculiaridades do caso quando afastou o direito real de habitação da viúva. Alegam que o objeto da lide recai apenas sobre 50% do imóvel (matrícula nº 33.986, partilhado no inventário de Wandir), cuja posse é exercida pela viúva, que detém o direito real de habitação sobre a residência construída pelo casal.

Requerem seja anulada a sentença pelas omissões apontadas, e não sendo o caso, o provimento do recurso, nos termos da fundamentação.

Resposta ao recurso às fls. 828/833.

Este recurso chegou ao Tribunal em 13.3, sendo a mim distribuído em 25, com conclusão na mesma data (fls. 836).

Estudo e voto concluídos no dia 27.

É o breve relatório.

Admito o recurso, eis que tempestivo e dispensado de preparo (assistência judiciária – fls. 347/349).

O recurso merece parcial provimento.

Cuida-se de extinção de condomínio dos bens partilhados no inventário dos bens deixados por Wandir Alexandre da Silva, falecido em 6.6.2012, conforme escritura pública de fls. 28/35. O *de cujus* era casado com Maria Salete da Silva, em regime de comunhão de bens, e deixou os filhos, Patrícia, Camila, Rodrigo e Wagner.

Pretende o autor, coerdeiro Wagner, a extinção do condomínio da parte ideal do imóvel registrado na matrícula nº 33.986 (fls. 9/10), e do veículo Volks/Comil Svelto U.

Pois bem.

Quanto às omissões alegadas, oportuno ressaltar que,

os encargos de manutenção do imóvel, bem como o pagamento de tributos sobre ele incidente devem ser arcadas por aquele que ocupa com exclusividade o imóvel. No caso, a meeira que ocupa o imóvel deve arcar com os encargos do imóvel, não havendo que falar em ressarcimento ou abatimento.

Com relação ao valor atribuído ao imóvel, considerando o valor venal apurado no ano de 2018, em R\$ 245.683,48, de certo que em eventual alienação em hasta pública, tal valor deverá ser atualizado, não havendo que falar em violação ao princípio da isonomia. Ademais, atribuído o valor na inicial, os réus não o impugnaram.

No que diz respeito ao direito de preferência, conforme dispõe o artigo 1.322, do Código Civil, tratando-se de direito potestativo do condômino, poderá ser ele manifestado em hasta pública.

Diante disso, não se verifica que alegadas omissões tenham o condão de anular a sentença.

No mérito, acerca do direito real de habitação alegado, cumpre esclarecer a situação do bem.

Conforme relatado na sentença:

“Conforme se observa, embora o imóvel objeto da demanda, estabelecido à Rua Lima Barreto, envolva uma única matrícula (nº 33.986), há, no local, uma nítida divisão do terreno. Existem duas casas construídas, havendo, portanto, distintas propriedades. Explico.

O mesmo imóvel era, anteriormente, partilhado por dois casais: (i) uma parte, pelos Srs. João Alexandre da Silva e Mary Alexandre da Silva que deixaram, como uma única herdeira, a Sra. Joyce que, com a herança, recebeu a parcela de 50% do monte mor; e (ii) dos Srs. Maria Salete e Wandir. Abriu-se, em favor deste, a sucessão assim, passaram a litigar, entre si, os irmãos e a viúva, Sra. Maria Salete, pela outra metade do terreno (50% do monte mor), herdado pelo Sr. Wandir.

Nesse contexto, observo que consta, nos termos da Escritura

do referido imóvel, que o de cujus, Sr. Wandir Alexandre da Silva, deixou “50% de um terreno de frente para a Rua Lima Barreto, consistente no lote 11-A da quadra 2 do Jardim Maria Tereza, situado neste município e comarca de Diadema-SP, encerrando a área de 150,00m², objeto da matrícula n° 33.986, do cartório da Oficiala do Registro de Imóveis de Diadema-SP [...]” (fl. 29).

E é, portanto, sobre referida parcela do imóvel (1/2 da fração ideal) que recai a presente lide envolvendo, assim, o direito de Wagner (polo ativo), que litiga em face de Maria (viúva) e seus três irmãos, Camila, Patrícia e Rodrigo (polo passivo).”

Neste sentido, deve-se considerar que o direito real de habitação alegado, por obvio, deve recair sobre a metade do imóvel, parte ideal partilhada em inventário e objeto da presente extinção de condomínio.

O direito real de habitação conferido ao cônjuge/companheiro supérstite decorre de lei (artigo 1.831, do CC) e está vinculado ao direito de moradia, elevado à categoria de direito social garantido constitucionalmente (art. 6º, caput da CF), sobrepondo-se ao direito de propriedade dos demais condôminos ou herdeiros, ainda que de outra união, em razão de seu evidente caráter assistencial.

Neste sentido, já decidiu o STJ:

“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 JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E ALIENAÇÃO DE IMÓVEL COMUM. INVIABILIDADE. ALUGUÉIS. DESCABIMENTO. JULGAMENTO: CPC/2015. 1. Ação proposta em 06/04/2018, da qual foi extraído o presente recurso especial interposto em 28/06/2019 e atribuído ao gabinete em 07/01/2020. 2. O propósito recursal é dizer se a) houve negativa de prestação jurisdicional; b) o direito real de habitação assegurado à companheira supérstite constitui empecilho à extinção do condomínio do qual participa com os herdeiros do de cujus e c) é possível a fixação de aluguel a ser pago pela convivente e por sua filha, também herdeira do falecido, em prol dos demais herdeiros, em consequência do uso exclusivo do

imóvel. 3. O capítulo da sentença não impugnado em sede de apelação e, assim, não decidido pelo Tribunal de origem, impede o exame da matéria por esta Corte, em razão da preclusão consumativa. 4. Se o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte, inexistente ofensa ao art. 1.022. 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. Sua finalidade é assegurar que o viúvo ou viúva permaneça no local em que antes residia com sua família, garantindo-lhe uma moradia digna. 6. O advento do Código Civil de 2002 deu ensejo à discussão acerca da subsistência do direito real de habitação ao companheiro sobrevivente. Essa questão chegou a este Tribunal Superior, que firmou orientação no sentido da não revogação da Lei 9.278/96 pelo CC/02 e, conseqüentemente, pela manutenção do direito real de habitação ao companheiro supérstite. 7. Aos herdeiros não é autorizado exigir a extinção do condomínio e a alienação do bem imóvel comum enquanto perdurar o direito real de habitação (REsp 107.273/PR; REsp 234.276/RJ). A intromissão do Estado-legislador na livre capacidade das pessoas disporem dos respectivos patrimônios só se justifica pela igualmente relevante proteção constitucional outorgada à família (203, I, CF/88), que permite, em exercício de ponderação de valores, a mitigação de um deles - in casu - dos direitos inerentes à propriedade, para assegurar a máxima efetividade do interesse prevalente, que na espécie é a proteção ao grupo familiar. 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. 9. Em virtude do exame do mérito, por meio do qual foi acolhida a tese sustentada pelas recorrentes, fica prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial. 10. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido.” (REsp n. 1.846.167/SP, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 9/2/2021, DJe de 11/2/2021.) (grifo não original)

A jurisprudência majoritária desta Corte acompanha tal entendimento:

Ação de extinção de condomínio, cumulada com pedido de arbitramento de aluguéis – Procedência parcial em primeiro grau – Reconhecimento do direito real de habitação em favor do cônjuge supérstite – Matéria incontroversa nos autos – Limitação ao pleno exercício dos direitos da propriedade pelo condômino – Impossibilidade da alienação do imóvel com a divisão da coisa comum e o arbitramento de aluguel em favor do herdeiro pelo uso exclusivo do bem – Observância à natureza vitalícia, personalíssima e gratuita do direito real de habitação – Precedentes da instância superior e deste Tribunal de Justiça – Alteração da disciplina da sucumbência – Sentença reformada – Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1007952-34.2022.8.26.0554; Relator (a): César Peixoto; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/05/2023; Data de Registro: 23/05/2023)

*Extinção de condomínio c.c. alienação judicial. Bem imóvel comum indivisível. Sentença de procedência. Irresignação. Acolhimento. Cônjuge supérstite beneficiária de direito real de habitação. Direito de permanência no imóvel de residência assegurado em prol da viúva. Ausência de qualquer restrição no tocante ao exercício do direito de uso pelo cônjuge sobrevivente, o que afasta o direito dos condôminos herdeiros de exigirem indenização a título de alugueres. Exegese do art. 1.415 do Código Civil. Precedentes. **Impossibilidade de alienação judicial do bem, sob pena de esvaziamento do direito real assegurado, o qual se sobrepõe na ponderação dos direitos em confronto.** Sentença reformada. Recurso provido para julgar a ação improcedente. (TJSP; Apelação Cível 1010907-80.2019.8.26.0477; Relator (a): Rômolo Russo; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Praia Grande - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/05/2022; Data de Registro: 24/05/2022) (grifo não original)*

Em que pesem as alegações do apelado, o direito real de habitação não necessariamente deve ser alegado no inventário. Além disso, no caso em análise, dentre os bens partilhados, o imóvel ora debatido era o único desta natureza, conforme extrai-se da escritura de fls. 28/35.

Ademais, dos documentos apresentados às fls. 85/89, têm-se constas de consumo que comprovam que o imóvel servia de moradia para o falecido e meeira, endereço inclusive apontado pelo

apelado na inicial para citação, elementos estes que corroboram o uso do imóvel como residência da meeira/apelante.

Neste cenário, o direito real de habitação da viúva meeira deve ser reconhecido, inviabilizando assim a extinção do condomínio do imóvel partilhado.

Por todo o exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, para reformar parcialmente a sentença a fim de reconhecer o direito real de habitação da viúva meeira sobre o imóvel partilhado, e julgar a ação de extinção de condomínio parcialmente procedente, restando inviabilizada a extinção do bem imóvel, mantida a extinção com relação ao veículo.

Deixo de majorar os honorários, nos termos da tese fixada pelo STJ, no Tema 1.059.

MIGUEL BRANDI
Relator