



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000404084

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004540-27.2021.8.26.0006, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes AMANDA DIAS DA SILVA REGO e CAMILA DIAS DOS REIS REGO, é apelado DORJIVAL LIMA RÊGO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Foro Regional da Penha de França - Capital

Apelação n. 1004540-27.2021.8.26.0006

Apelante: AMANDA DIAS DA SILVA REGO e outro

Apelada: DORJIVAL LIMA RÊGO

Voto n. 12453

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame. Recurso de apelação interposto contra sentença que declarou extinto o condomínio sobre imóvel, fixando preço mínimo de venda e determinando alienação em seis meses. Alegação das apelantes de que o direito real de habitação da cônjuge sobrevivente não foi respeitado, pleiteando preservação do imóvel para moradia. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em (i) verificar se o direito real de habitação da cônjuge sobrevivente impede a extinção do condomínio e alienação judicial do imóvel; (ii) determinar se a alienação pode abranger a totalidade do bem ou apenas a fração ideal pertencente ao recorrido. III. Razões de Decidir. 3. O direito real de habitação assegura uso gratuito e vitalício do imóvel para moradia, mas não impede a extinção do condomínio, desde que respeitado pelo arrematante. 4. A alienação judicial é medida necessária diante da indivisibilidade do imóvel e ausência de acordo entre os condôminos, conforme jurisprudência consolidada. IV. Dispositivo e Tese. 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. O direito real de habitação não impede a extinção do condomínio, desde que respeitado pelo novo proprietário. 2. A alienação judicial é viável quando o imóvel é indivisível e não há consenso entre os coproprietários. Legislação Citada: Código Civil, arts. 1.831 e 1.322. Código de Processo Civil, art. 85, § 11. Jurisprudência Citada: TJSP, AC 1000520-66.2023.8.26.0444, Rel. Des. Márcio Boscaro, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 17.07.2024. TJSP, AC 1021407-29.2020.8.26.0007, Rel. Des. Maria do Carmo Honorário, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 13.03.2025.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 346/350, cujo relatório adoto, que julgou parcialmente procedente o pedido inicial, para declarar extinto o condomínio existente entre as partes sobre o imóvel situado na Rua Urarema, nº 72, Jardim Santa Maria, São Paulo, fixando o preço mínimo de venda em R\$ 470.000,00 (valor de setembro/2023, a ser atualizado na data da alienação ou adjudicação), cabendo às partes providenciar a alienação no prazo de seis meses. Determinou-se, ainda, que o edital de alienação registre a ressalva quanto à regularização do

imóvel, tendo em vista que o formal de partilha ainda não foi levado a registro, bem como a existência de direito real de habitação. Estabeleceu-se, por fim, que o direito de preferência deverá ser exercido durante a realização da praça.

Segundo as apelantes-rés, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando sob o argumento de que o direito real de habitação da recorrente Amanda, na qualidade de cônjuge sobrevivente, não foi devidamente respeitado. Sustentam que o imóvel objeto da controvérsia deve ser preservado em sua integralidade para moradia da recorrente, de sua filha, netos e genro, até o último dia de vida da cônjuge sobrevivente, nos termos do artigo 1.831 do Código Civil. Alegam, ainda, que eventual alienação judicial do bem não pode abranger sua totalidade, mas tão somente a fração ideal pertencente ao recorrido, sob pena de ofensa ao direito fundamental à moradia e ao princípio da dignidade da pessoa humana (fls. 374/384).

Recurso tempestivo, isento de preparo em razão do benefício da justiça gratuita concedido e com apresentação de contrarrazões às fls. 388/400.

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

O recurso não merece provimento.

Cuida-se de ação de extinção de condomínio cumulada com pedido de arbitramento de aluguel. Narra o autor que as partes são herdeiras de Deusdete Rufino Rêgo, falecido em 15/08/2003, sendo ele o filho mais velho do de cujus, e as requeridas, respectivamente, a viúva e a filha. Relata que o falecido deixou como bem a partilhar um imóvel situado na Rua Urarema, nº 72, Jardim Santa Maria, nesta Capital, e que o formal de partilha atribuiu 50% à meeira Amanda, e 25% a cada um dos herdeiros, autor e requerida Camila. Afirma que as requeridas residem exclusivamente no imóvel sem que lhe seja oferecida qualquer contrapartida financeira, motivo pelo qual pleiteou a extinção do condomínio e o arbitramento de aluguel proporcional à sua parte ideal até a efetiva alienação do bem.

Indeferido o pedido de tutela de urgência (fls. 129/130), as requeridas foram citadas (fls. 135 e 151) e apresentaram contestação (fls. 152/162), sustentando, em síntese, que Amanda era casada com o *de cujus* e que o imóvel foi adquirido na constância do casamento; que o autor não manteve vínculo com o pai e não contribuiu com as despesas do funeral ou do inventário; que o imóvel é indivisível, servindo de moradia para Amanda, seu atual marido, sua filha Camila e dois netos, e que não possuem condições financeiras de arcar com pagamento de aluguel. Alegaram, ainda, a existência de direito real de habitação de Amanda, extensível à sua família, o que impediria a cobrança pretendida.

Foi, então, proferida sentença que julgou parcialmente procedente o pedido inicial, para declarar extinto o condomínio entre as partes sobre o imóvel em referência, fixando preço mínimo de venda em R\$ 470.000,00, incumbindo às partes providenciar a venda no prazo de seis meses. Determinou,

ainda, que o edital de alienação registre a existência de direito real de habitação e a pendência de registro do formal de partilha, bem como a possibilidade de exercício do direito de preferência durante a praça.

Irresignadas, as requeridas interpuseram recurso de apelação.

Pois bem.

O direito real de habitação conferido à companheira sobrevivente – nos termos do art. 1.831 do Código Civil – assegura-lhe o uso gratuito e vitalício do imóvel destinado à residência da família. Trata-se de direito personalíssimo, intransmissível e oponível erga omnes, cuja finalidade é garantir o mínimo existencial e a dignidade da pessoa humana da companheira sobrevivente.

Contudo, esse direito não alcança a plenitude da propriedade, mas apenas se refere ao uso e à fruição do bem para fins de moradia. Por isso, não tem o condão de impedir o exercício do direito potestativo dos demais coproprietários de promoverem a extinção do condomínio, nos termos do art. 1.322 do Código Civil.

Com efeito, inexistindo acordo entre os condôminos e sendo o imóvel indivisível, a alienação judicial é medida que se impõe, desde que, evidentemente, se resguarde o direito real de habitação, o qual deverá ser respeitado pelo eventual arrematante.

Tal entendimento está em consonância com a jurisprudência consolidada desta Corte:

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. (AC 1000520-66.2023.8.26.0444; Rel. Des. MÁRCIO BOSCARO; 4ª Câmara de Direito Privado; J. 17.07.2024) (Grifei).

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C/C ALIENAÇÃO JUDICIAL E COBRANÇA DE ALUGUÉIS. COPROPRIETÁRIA QUE POSSUI DIREITO REAL DE HABITAÇÃO. DIREITO QUE DECORRE DE 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. ATRIBUIÇÃO DE CADA BEM A

UM CONJUNTO DE HERDEIROS. INVIABILIDADE. DIVISÃO QUE NÃO RESPEITA OS QUINHÕES ATRIBUÍDOS NA PARTILHA. DETERMINAÇÃO DE ALIENAÇÃO DOS IMÓVEIS COM PARTILHA DO PRODUTO. RECURSO PROVIDO EM PARTE. 1. 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. 2. É inviável a divisão dos imóveis apenas pelo valor venal atribuído a cada um deles, quando desrespeita os quinhões atribuídos aos herdeiros e à viúva na partilha de bens, sendo necessária a alienação com posterior partilha do produto obtido. (AC 1021407-29.2020.8.26.0007; Rel. Des. MARIA DO CARMO HONORÁRIO; 6ª Câmara de Direito Privado; J. 13.03.2025) (Grifei).

Na espécie, restou incontroverso que o imóvel objeto da lide é indivisível e encontra-se em regime de copropriedade entre o autor e as rés. Também é fato incontroverso que não houve consenso entre as partes quanto à aquisição da parte ideal do autor pelas rés, tampouco sobre eventual atribuição do bem a uma das partes com compensação em pecúnia, circunstância que autoriza o deferimento do pedido de extinção do condomínio por meio da alienação judicial do bem, conforme corretamente decidido em primeiro grau.

Sendo assim, deve ser mantida a extinção do condomínio com alienação judicial do bem, ressalvando-se expressamente o direito real de habitação da companheira sobrevivente, que deverá ser respeitado pelo adquirente.

Pelo exposto, em que pese a irresignação das apelantes, a sentença de improcedência deverá permanecer irretocável.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho às recorrentes os honorários sucumbenciais e recursais no importe de 15% sobre o valor da causa, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais, observando que está dispensado do pagamento, por ser beneficiário da justiça gratuita (artigo 98 do mesmo diploma). Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora