

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1004388-21.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**
 Requerente: **Joyce Aparecida Barbosa e outro**
 Requerido: **Silvana Donizetti Barbosa**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****VISTOS**

JOYCE APARECIDA BARBOSA e JOCIMARA APARECIDA BARBOSA ajuizaram Ação **ORDINÁRIA COM PEDIDO LIMINAR** em face de **SILVANA DONIZETE BARBOSA**, todas devidamente qualificadas.

As requerentes informam na peça inaugural que possuem um imóvel em condomínio com a requerida. Desde o falecimento de seu marido (pai das autoras) a ré vem recebendo alugueis referentes a uma das duas casas edificadas no referido terreno ao passo que na outra ela reside, sem repassar nenhum valor às requerentes. Como são proprietárias de 50% (herança). Fazem jus ao pagamento de alugueres recebidos da segunda casa. Buscam ainda a alienação do bem e extinção do condomínio ou a divisão igualitária do direito de usar e gozar. A inicial veio instruída por documentos às fls. 18/37.

Tutela antecipada indeferida conforme decisão de fls. 38/39.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Devidamente citada a requerida apresentou contestação alegando preliminarmente inépcia da inicial. No mérito reforçou argumentativamente seu direito real de habitação por ser viúva. No mais rebateu a inicial e requereu a improcedência da demanda.

Sobreveio réplica às fls. 77/80.

Decisão de fls. 96 declarando que a petição inicial não é inepta e instadas as partes a produção de provas. As autoras manifestaram interesse em produção de prova pericial e oral à fls. 99 e a ré não se manifestou.

Decisão de fls. 101 deferindo a prova pericial, a qual foi realizada e conforme a certidão de oficial de justiça de fls. 105 foi verificado que há uma construção no terreno, residindo a requerida no andar inferior e parentes do de cujus no superior. As partes se manifestaram às fls. 111 e 112/113.

As partes foram convocadas para audiência de tentativa de conciliação conforme se extrai das fls. 117. Termo de audiência de conciliação carreado às fls. 121, verificando-se infrutífera.

Ambas as partes se manifestaram às fls. 122 e 126/128, oportunidade em que a ré propôs um acordo no item 04 de fls. 128.

Decisão de fls. 133 requisitando manifestação

1004388-21.2016.8.26.0566 - lauda 2

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

das autoras quanto ao acordo proposto pela ré; as autoras a fls. 136 rejeitaram o acordo ofertado pela requerida.

Pelo despacho de fls. 144 foi deferida a prova oral com o objetivo de esclarecer sobre a edificação do imóvel (construção) pertencente as partes.

A audiência foi realizada e materializada nos termos de fls. 154/157.

No ato, as autoras fizeram a opção pela extinção do condomínio, desistindo do pedido de arbitramento de alugueres, tendo em vista a incompatibilidade de cumulação, sem oposição da oponente.

É o relatório.

DECIDO.

O feito segue como “alienação judicial”, que tem procedimento especial, de jurisdição voluntária, previsto no art. 725, do CPC.

Na audiência as autoras desistiram do pedido de arbitramento de alugueres e a ré não ofereceu oposição a respeito.

Autoras e ré são condôminas.

As autoras alegam que existem duas casas

1004388-21.2016.8.26.0566 - lauda 3


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

edificadas no terreno; em uma delas reside a ré e a outra a postulada aluga, sem repassar alugueres.

Todavia, não há prova do recebimento de alugueres pela ré.

Outrossim, para se opor aos reclamos sustenta ela ter “direito real de habitação” o que impede a extinção do condomínio e o arbitramento de qualquer locativo.

Dos autos aflora que as autoras são filhas de Juarez Barbosa, falecido, e ajuízam a ação para extinção de condomínio de imóvel que receberam de herança do genitor, em face da viúva deste.

A ré e o falecido eram casados (fls 20).

A companheira sobrevivente possui direito real de habitação, conforme o artigo 226, parágrafo 3º da Constituição Federal e artigo 1831 do Código Civil, o que implica no direito de ocupar o imóvel destinado à residência da família, até o seu falecimento.

Esse direito independe do regime de bens e o mesmo benefício é dado ao companheiro sobrevivente.

Nesse sentido, ensina MARIA BERENICE DIAS, na obra Manual das Sucessões. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008, p. 72.

No mesmo sentido o entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça – RESP 1249227/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 17/12/2013, DJe 25/03/2014).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

O direito real de habitação possui o escopo de assegurar a proteção da viúva, assegurando a permanência para ocupação do imóvel onde viveu com o de cujus, razão pela qual, ainda que seja possível a extinção do condomínio, conforme postulado, deverá o adquirente do imóvel observar o direito real de habitação da viúva.

A alienação da nua propriedade impõe ao adquirente a observância do direito real de habitação preexistente.

Nesse sentido, o entendimento do TJSP:

Apelação n. 0000244-08.2012.8.26.0648 – Desembargador Relator EGIDIO GIACOIA – 3ª Câmara de Direito Privado. Data do julgamento: 10/03/2015. O julgamento teve a participação dos Exmo. Desembargadores DONEGÁ MORANDINI e CARLOS ALBERTO DE SALLES.

No mesmo sentido:

“Ação de Extinção de Condomínio – O direito real de habitação não é óbice à extinção de condomínio. Procedência do pedido inicial que se impõe, assegurado o direito de habitação da ré – Sentença Reformada – Recurso provido.”

Apelação n. 0001637-44.2012.8.26.0073 – Desembargador Relator MIGUEL BRANDI – 7ª Câmara de Direito Privado. Data do Julgamento – 28/11/2014).

Assim, é de se concluir que o direito real de habitação fica gravado sobre o imóvel e perpetua-se (vigora até a morte da viúva), ainda que haja a transferência da propriedade para outrem.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Por fim, o arbitramento de alugueis, seria incompatível em face da ré para quem a legislação assegurou o direito real de habitação.

Ou seja, não seria dado às condôminas buscar da companheira sobrevivente aluguel quanto ao respectivo quinhão, já que a demandada possui o direito de habitar gratuitamente o imóvel (art. 1414 do Código Civil).

De qualquer maneira como houve expressa desistência desse pleito o Juízo não se pronunciará a respeito.

Nesse sentido, já se pronunciou a 3ª Câmara de Direito Privado do TJSP na Apelação n. 0013438-19.2012.8.26.0408 – Desembargador Relator JOÃO PAZINE NETO – Data do Julgamento 12/08/2014. O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores VIVIANI NICOLAU e CARLOS ALBERTO DE SALLES.

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Assim, **JULGO PROCEDENTE** o pleito inicial para **determinar a extinção do condomínio existente sobre o imóvel objeto da matrícula n. 111.879** e consequente **venda** por preço não inferior ao da avaliação, que será realizada oportunamente, devendo ser observado o disposto nos artigos 879 a 903, do CPC, no que couber.

Dos editais deve constar em destaque que as



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

acessões não foram registradas na matrícula, mas que a requerida Silvana reside no local e enquanto tal situação persistir o adquirente deverá respeitar seu direito real de habitação, como prevê o art. 1.831, do CC.

Sucumbente, arcará a requerida com as custas processuais e honorários advocatícios que fixo em R\$ 937,00. Na oportunidade, defiro-lhe os benefícios da justiça gratuita, devendo observando-se o disposto no parágrafo 3º, do art. 98, do CPC. .

P.R.I.

São Carlos, 25 de agosto de 2017.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**