

P O D E R J U D I C I Á R I O
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº:	1000908-69.2015.8.26.0566
Classe - Assunto	Alienação Judicial de Bens - Propriedade
Requerente:	LUCIANA BATISTA DE MEDEIROS DE LIMA e outros
Requerido:	WILLIAN MESQUITA BATISTA

Justiça Gratuita

LUCIANA BATISTA DE MEDEIROS DE LIMA E OUTROS ajuizaram ação contra WILLIAN MESQUITA BATISTA, pedindo a extinção do condomínio incidente sobre o imóvel situado na Rua Elias Arsênios s/nº, nesta cidade, matriculado sob nº 21.839, do qual o requerido é titular da fração ideal de 1/4, recusando-se ele à alienação.

O requerido discordou do pedido, alegando ser titular de direito real de habitação sobre o imóvel.

Manifestaram-se os requerentes.

Manifestou-se o Ministério Público.

A tentativa de conciliação foi infrutífera.

Determinou-se a realização de diligência de avaliação pericial do imóvel.

Juntou-se aos autos o laudo de avaliação e manifestaram-se as partes.

O Ministério Público opinou sobre a rejeição do pedido inicial, haja vista o direito real de habitação em favor do incapaz.

É o relatório.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Fundamento e decido.

O imóvel pertence às partes litigantes em condomínio, $\frac{3}{4}$ aos requerentes e $\frac{1}{4}$ ao requerido.

Concordaram com a estimativa de valor, de modo que o laudo é homologado.

Cogita-se a existência de direito real de habitação em favor do condômino Willian, interdito.

Não há anotação a respeito mas, a rigor, o direito real de habitação não exige registro imobiliário, pois se dá *ex vi legis*, dispensando registro no álbum imobiliário, já que guarda estreita relação com o direito de família (STJ, REsp. 74.729, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, j. 09.12.1997, cfe. Francisco Eduardo Loureiro, em “Código Civil Comentado”, Coordenador Ministro Cezar Peluso, Editora Manole, 2ª edição, página 432).

O requerido, Willian Mesquita Batista, é interdito. Tornou-se proprietário da fração ideal de $\frac{1}{5}$ da nua-propriedade na sucessão de seu pai, Aparecido Batista de Medeiros, em 20 de novembro de 2002. O usufruto pertencia a José Batista de Medeiros e Antonia Regatieri de Medeiros. José Batista faleceu em 2 de dezembro de 1995, cabendo a Antonia o usufruto exclusivo (av. 7, fls. 24). Portanto, essa aquisição a título causa mortis, por Willian, restringiu-se à nua-propriedade, ou seja, não havia direito real de habitação em seu favor.

Antonia tornou-se usufrutuária exclusiva e a vislumbrada instituição de direito real de habitação em favor de Willian colidiria com o usufruto exclusivo em favor daquela.

O falecido Aparecido Batista de Medeiros era titular apenas da fração ideal de $\frac{1}{5}$ da nua-propriedade e não poderia transmitir ao filho bem diverso.

O direito de habitação só existe sobre bem que pertence ao “de cujus”, explica Maria Berenice Dias (Manual das Sucessões, Ed. RT, 2008, pág. 59).

Antonia adquiriu depois a fração ideal de $\frac{1}{5}$ da propriedade, pelo

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

óbito do filho Marcílio Batista de Medeiros (R. 9, fls. 25).

Posteriormente, em 15 de novembro de 2009, Antonia faleceu (Av. 10, fls. 25) e sua fração ideal de 1/5 foi transmitida aos herdeiros, dentre eles Willian, 1/20 para cada qual (R. 11, fls. 26).

Por ocasião dessa transmissão, não havia direito real de habitação para Willian.

O artigo 1.611 do Código de Civil de 1916, com a redação dada pela Lei nº 10.050, de 14 de novembro de 2000, estabelecia que, na falta do pai ou da mãe, o filho portador de deficiência que o impossibilite para o trabalho tinha direito real de habitação relativamente ao imóvel destinado à residência da família.

Não há dúvida de que o imóvel era destinado à residência da família ou de que Willian era portador de deficiência.

Sucede que o direito transmitido aos sucessores legais, nessa ocasião, do falecimento de José Batista, resumiu-se à fração ideal de 1/5 da nua propriedade, sem atingir o usufruto, cujo direito pertencia à genitora, Antonia.

Aparecido Batista faleceu em 20 de novembro de 2002 e haveria a incidência daquela regra, do direito real de habitação. Mas o patrimônio deixado por seu pai era apenas a nua-propriedade, porque o usufruto estava desmembrado e atribuído à Sra. Antonia Regatieri de Medeiros (Av. 7, fls. 24).

Posteriormente, quando recebeu 1/20 na sucessão de Antonia, isso em 15 de novembro de 2009, já na vigência do Código Civil de 2002, não mais existia previsão legal para o direito real de habitação.

Destarte, revela-se equivocado, com a devida vênia, o raciocínio empregado pelo Dr. Promotor de Justiça, a fls. 128, de que a quarta-parte da propriedade de Aparecido Batista foi transmitida a seu filho Willian, porque a transmissão ficou reduzida à fração de 1/5, não 1/4, sobre a nua-propriedade.

O direito de usufruto exclusivo em favor de Antonia conflitava com a hipótese de direito real de habitação sobre uma parte, em favor de

P O D E R J U D I C I Á R I O


 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Willian.

Conclusivamente, Willian adquiriu uma parcela da nua-propriedade, na vigência da Lei 10.050/2000, mas sem contemplar direito real de habitação, e adquiriu depois a fração ideal de 1/20 da propriedade, na vigência do Código Civil de 2002.

Ainda que assim não fosse, o direito real de habitação em favor de Willian não afasta a hipótese de alienação da coisa comum, no entanto restrita à nua-propriedade, ou seja, sem comprometer o direito de habitação.

O direito real de habitação leva ao desdobramento da propriedade, assegurando ao sobrevivente a posse direta do bem, na qualidade de usufrutuário, enquanto a nua-propriedade pertence aos herdeiros. Ainda que seja direito real, não carece de registro imobiliário. Os herdeiros não estão impedidos de vender o bem, o que não afeta o direito do viúvo (cfe. Maria Berenice Dias, Manual das Sucessões, Ed. RT, 2008, pág. 59).

A propósito, o direito real de habitação não exige registro imobiliário, pois se dá *ex vi legis*, dispensando registro no álbum imobiliário, já que guarda estreita relação com o direito de família (STJ, REsp. 74.729, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, j. 09.12.1997, cfe. Francisco Eduardo Loureiro, em “Código Civil Comentado”, Coordenador Ministro Cezar Peluso, Editora Manole, 2ª edição, página 432).

Enfim, ainda que se reconhecesse o direito real, não haveria impedimento à extinção do condomínio, nesse caso com alienação apenas da nua-propriedade, sem afetar o uso do imóvel pelo titular do direito.

Diante do exposto, acolho o pedido inicial e determino a alienação judicial do imóvel, para extinção do condomínio, tomando-se por referência o preço de mercado, estabelecido na avaliação, cujo laudo homologo.

Transitada esta em julgado, proceder-se-á a alienação judicial, em consonância com o artigo 685-C do Código de Processo Civil, por intermédio de corretor credenciado perante este juízo, ou em hasta pública, nos termos do artigo 686 do Código de Processo Civil, mediante comissão de 5% do preço obtido.

Do preço apurado, caberá a cada qual dos condôminos a respectiva quota ideal, lícito exercerem o direito de preferência.

P O D E R J U D I C I Á R I O
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

O requerido impugnou o pedido e se opôs à alienação. Vencido, responderá pelas custas processuais e pelos honorários advocatícios do patrono dos requerentes, por equidade fixados em R\$ 1.500,00, embora suspensa a execução, conforme disposto no artigo 12 da Lei nº 1.060/50.

P.R.I.C.

São Carlos, 09 de outubro de 2015.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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