



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1005414-25.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Interpelação - Adimplemento e Extinção**  
 Requerente: **RITA DE CASSIA ROSSINI**  
 Requerido: **MARIA APARECIDA FERREIRA ROSSINI**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

A autora Rita de Cássia Rossini propôs a presente ação contra a ré Maria Aparecida Ferreira Rossini, pedindo a extinção do condomínio e alienação extrajudicial ou judicial do imóvel descrito na inicial em hasta pública, caso não seja vendido amigavelmente, em razão do condomínio estabelecido após o processamento de inventário extrajudicial, sendo o bem indivisível, não pretendendo mais a autora permanecer nessa qualidade. Também pediu que lhe seja conferido o direito de colocar no imóvel placas de “vende-se”, de ter cópia das chaves do imóvel, de colocar anúncio em jornal para venda do imóvel, de ter livre acesso no imóvel para que eventuais compradores possam ter acesso ao imóvel.

A ré, em contestação de folhas 34/39, suscita preliminar de falta de interesse processual, porque a partilha não se encontra devidamente registrada. No mérito, requer a improcedência do pedido, invocando o direito real de habitação, disposto no artigo 1.831 do Código Civil.

Réplica de folhas 49/51.

É o Relatório. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide, porque impertinente a dilação



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

probatória, tratando-se de matéria de direito.

De início, afasto a preliminar de falta de interesse, por ser matéria de mérito.

No mérito, a ação é parcialmente procedente.

O artigo 1.322 do Código Civil autoriza qualquer condômino - independentemente da proporção de sua quota parte - a requerer a extinção do condomínio, com a consequente alienação judicial do bem quando, por circunstâncias de fato ou por falta de consenso entre os consortes, não for possível o uso e gozo em conjunto do imóvel indivisível, sendo que tal pretensão pode ser exercida a qualquer tempo, a fim de que seja repartido o produto da venda, na proporção de cada condômino, resguardando-se, entretanto, o direito de preferência contido no artigo 1.118 do Código de Processo Civil.

É certo que as partes são coproprietárias do imóvel conforme se verifica do documento de folhas 09/14, cujo condomínio se estabeleceu com o falecimento do pai da autora e marido da ré. Tratando-se de bem indivisível e, não sendo de interesse da autora em permanecer na qualidade de condômina, pretende a sua extinção e a alienação do bem.

Todavia, dispõe o Código Civil, em seu artigo 1.831, que, ao cônjuge sobrevivente, qualquer que seja o regime de bens, será assegurado, sem prejuízo da participação que lhe caiba na herança, o direito real de habitação relativamente ao imóvel destinado à residência da família, desde que seja o único daquela natureza a inventariar.

É o caso destes autos.

A ré conta atualmente com 71 anos de idade (**confira folhas 40**). Pela leitura da Escritura Pública de Inventário e Partilha, colacionada pela autora às folhas 9/14, é possível constatar que o imóvel do qual a autora pretende a extinção e a alienação é o único bem inventariado, destinado à residência da família, pois ali a ré permaneceu



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**4ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

residindo após o falecimento de seu marido. Assim, a ré possui direito real de habitação sobre o imóvel.

Entretanto, a existência do direito real de habitação sobre o imóvel não é óbice para a extinção do condomínio e à sua alienação, seja por iniciativa particular, seja através de hasta pública, uma vez que, quando da alienação, deverá constar a existência do direito real de habitação, competindo ao interessado pela compra do imóvel aceitar tal ônus.

**Nesse sentido:**

APELAÇÃO – Ação de alienação judicial de coisa comum c/c extinção de condomínio – Improcedência – Direito Real de Habitação – Companheira supérstite – Alienação do bem em ação de extinção de coisa comum que não tem o condão, por si só, de extinguir o direito real de habitação, configurando-se aludido direito como sendo in re aliena – Decisão reformada – Recurso Provido (Relator(a): Egidio Giacoia; Comarca: Urupês; Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 10/03/2015; Data de registro: 11/03/2015).

APELAÇÃO Ação de Alienação de Coisa Comum c.c. Arbitramento de Aluguel – Direito real de habitação - Sentença de parcial procedência Inconformismo da autora Direito real de habitação que não é óbice à extinção do condomínio e alienação judicial do bem Indevido o pagamento de aluguel por utilização do bem a título de moradia - Recurso parcialmente provido (Relator(a): José Aparício Coelho Prado Neto; Comarca: São Bernardo do Campo; Órgão julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 27/01/2015; Data de registro: 29/01/2015)

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 (Relator(a): Miguel Brandi; Comarca: Avaré; Órgão julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 28/11/2014; Data de registro: 28/11/2014).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**4ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

Por outro lado, o pedido formulado pela autora, de ter livre acesso ao imóvel e de obter cópia das chaves não comporta acolhimento, tendo em vista que a ré reside no local e não pode ser compelida a tal procedimento, uma vez que a casa é asilo inviolável, nos termos do artigo 5º, XI, da Constituição Federal. Quanto ao anúncio em jornais, não há qualquer óbice, contanto que os interessados não tenham acesso ao imóvel sem a permissão da ré.

Dessa maneira, a procedência parcial do pedido inicial é medida de rigor.

Diante do exposto, acolho, em parte, o pedido, resolvendo o mérito, nos termos do artigo 269, inciso I, do Código de Processo Civil, para o fim de decretar a extinção do condomínio e determinar que o imóvel seja vendido por iniciativa das partes ou levado à hasta pública, mediante três avaliações atualizadas apresentadas pelas partes, importando a partilha deste na proporção de 50% para cada parte do valor auferido com a arrematação.

Em não sendo apresentadas as avaliações pelas partes, será procedida a avaliação em fase de cumprimento de sentença.

Por ter resistido ao pedido e sendo sucumbente na maior parte, condeno a ré no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em R\$ 1.000,00, ante a ausência de complexidade, com atualização monetária e juros de mora a partir da publicação da presente, observando-se, contudo, os benefícios da justiça gratuita. Oportunamente, arquivem-se os autos. P.R.I.C. São Carlos, 29 de abril de 2015.

**Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares.**

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