

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

SENTENÇA

Processo nº: **1010217-80.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - DIREITO CIVIL**
 Requerente: **Oswaldo de Abreu e outro**
 Requerido: **Joel Augusto de Andrade**

OSVALDO DE ABREU E MARIA HELENA MICHELOTO DE ABREU ajuizaram ação contra **JOEL AUGUSTO DE ANDRADE**, pedindo a condenação do réu ao pagamento de uma renda mensal pela ocupação exclusiva do imóvel situado à Rua Orlando Perez, nº 665, São Carlos III, nesta cidade, o qual lhes pertence em comunhão.

O réu foi citado e contestou o pedido, aduzindo que os autores são responsáveis pelo pagamento das dívidas e prestações mensais do financiamento na proporção da quota parte do imóvel que lhes pertence. Além disso, afirmou ser detentor do direito real de habitação sobre o imóvel.

Houve réplica.

É o relatório.

Fundamento e decido.

É incontroverso nos autos que o imóvel situado à Rua Orlando Perez, nº 665, nesta cidade, era destinado à residência dos cônjuges Maria Angela de Abreu Andrade e Joel Augusto de Andrade. Além disso, não há qualquer alegação dos réus de que exista outro bem da mesma natureza a ser inventariado, de modo que deve ser assegurado o direito real de habitação do réu sobre o imóvel deixado pela *de cujus*.

Prevê o art. 1.831 do Código Civil 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.*”

Conforme ensina Nelson Nery Júnior e Rosa Nery acerca do direito real de habitação:

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

"O sistema protege o cônjuge sobrevivente, garantindo-lhe direito de habitação no único imóvel que compõe a herança e sirva de residência para a família. O que se pretende é evitar que eventual partilha dos bens possa privar o sobrevivente de morar com a mesma dignidade de que desfrutava durante a constância da sociedade conjugal. A tutela legal tem a finalidade de evitar o desamparo do cônjuge supérstite" (Código Civil Comentado, 9ª edição, 2012, Editora Revista dos Tribunais, p. 1541).

Consigna-se que o direito de habitação, devido a sua natureza de direito real, prescinde de qualquer formalidade como requerimento específico ou averbação em Cartório de Registro de Imóveis.

Nesse sentido, embora não se desconheça o direito de propriedade dos autores, não é cabível qualquer contraprestação do réu pelo uso exclusivo do imóvel, haja vista a indivisibilidade do direito real de habitação. Em outras palavras, no exercício de tal direito, o réu pode ocupar a totalidade do imóvel de maneira gratuita.

O Tribunal de Justiça de São Paulo assim tem decidido:

"Ação de arbitramento de alugueis. Imóvel de propriedade em condomínio do autor e das rés, sendo que uma delas é a cônjuge supérstite do antigo proprietário. Direito real de habitação que lhe confere o direito de residir gratuitamente no bem. Desnecessidade de registro imobiliário deste direito. Precedente do C. STJ. Sentença de improcedência mantida. Recurso desprovido." (Apelação nº 9251111-08.2008, 2ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. José Carlos Ferreira Alves, j. 07.02.2012).

"AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. Imóvel ocupado pela cônjuge supérstite. Direito real de habitação. Sentença de improcedência. Apela o autor, sustentando que o imóvel descrito na inicial foi a ele transmitido na proporção de ¼, em razão do falecimento de Rubens Alves, seu pai. A ré tem apenas direito real de habitação de parte do imóvel, não do todo. Descabimento. O imóvel sobre o qual se pretende arbitrar aluguéis, serviu de residência ao falecido, pai do autor, e sua companheira. O imóvel é ocupado pela requerida como moradia de família, alegação não impugnada pelo autor em réplica. Sendo o bem em questão o único imóvel deixado pelo falecido, que servia de moradia para a família, possui a ré direito real de habitação sobre todo o bem e de maneira gratuita. Não há como se impedir a companheira de usar a totalidade do bem, de maneira vitalícia e gratuita, enquanto não ocorrer uma das causas de cessação desse direito (zelar e cuidar da manutenção, pagar os encargos e contrair novo casamento ou convivência). Aplicação do art. 1.414 c.c. 1.831, do CC. Recurso

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@tjstj.jus.br

impróprio." (Apelação nº 1004629-58.2014.8.26.0309, 5ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. James Siano, j. 11/12/2015).

"ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. CONDOMÍNIO. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO. O direito real de habitação persiste enquanto o companheiro sobrevivente viver ou não constituir nova união ou casamento, incidindo sobre o imóvel de residência da família, independentemente da existência de outros herdeiros. Direito real de habitação, que diante da natureza de direito real, prescinde de qualquer formalidade. Em face da indivisibilidade do direito real de habitação não incide sobre ele qualquer valor a título de contraprestação pelo uso exclusivo." (Apelação nº 0036197-34.2012.8.26.0001, 10ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Carlos Alberto Garbi, j. 16.12.2014).

Diante do exposto, **rejeito o pedido** e condeno os autores ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios da patrona do réu fixados em 15% do valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento.

A execução destas verbas, porém, **fica suspensa**, nos termos do art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 22 de outubro de 2016.



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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