



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo**

Registro: 2025.0000863123

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012159-10.2014.8.26.0020, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ----- (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados ----- (ESPÓLIO), ----- e -----.

ACORDAM, em 8^a Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U. SUSTENTOU/SUSTENTARAM ORALMENTE O/A(S) ADVOGADO/A(S) MARCO ANTONIO BARBOSA CALDAS", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores SILVÉRIO DA SILVA (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 20 de agosto de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1012159-10.2014.8.26.0020

APELANTE: ----- (JUSTIÇA GRATUITA)

APELADOS: ----- E OUTROS

ORIGEM: 4^a VARA CÍVEL – FORO REGIONAL DA FREGUESIA DO Ó

JUIZ(A) DE DIREITO: DR(A). MURILLO D'AVILA VIANNA COTRIM

VOTO Nº 13381

EMENTA:

DIREITO CIVIL APELAÇÃO CÍVEL PRETENSÃO
AO RECONHECIMENTO DO DIREITO REAL DE
HABITAÇÃO IMPOSSIBILIDADE PARTILHA DO
IMÓVEL ANTERIOR À CONSTITUIÇÃO DA UNIÃO
ESTÁVEL COM A RÉ - COPROPRIEDADE
ADQUIRIDA ANTES DO ÓBITO DO MARIDO DA RÉ E
NÃO EM DECORRÊNCIA DESTE EVENTO



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo**

CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE ALUGUEL NA
FRAÇÃO DE 75% - SENTENÇA MANTIDA RECURSO
NÃO PROVIDO.

Vistos.

1 _ A r. sentença de fls. 371/375, julgou a ação de arbitramento de aluguel ajuizada por -----, -----
----- e ESPOLIO DE -----
----- (representado pela inventariante -----) em face de -----, nos seguintes termos: *" julgo procedente o pedido e com resolução do mérito, extinguo o processo e condeno a parte requerida a pagar à parte requerente aluguel mensal, desde a citação, da ordem de 75% (observados os respectivos quinhões de cada autor), do valor a ser apurado em sede de cumprimento de sentença, devidamente atualizado, com correção monetária pela tabela prática do TJSP, a partir dos vencimentos, e juros de 1% ao mês também dos vencimentos. A requerida, vencida, arcará com as custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios que árbitro em 10% do valor*

2

da causa, corrigidos do ajuizamento, e observada a gratuidade concedida".

Inconformada, recorre a ré, alegando, ter direito real de habitação por ser companheira do falecido há muitos anos detendo 25% da propriedade. Pede o provimento do recurso para reforma da r. sentença (fls. 384/393).

Recurso regularmente processado, com apresentação de contrarrazões- fls. 397/406. Os autos foram inicialmente distribuídos a 29^a Câmara de Direito Privado, redistribuídos pelo acórdão de fls. 414/417.

Há oposição ao julgamento virtual- 422.

Apelação Cível nº 1012159-10.2014.8.26.0020 -Voto nº



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo**

É o relatório.

2 _O recurso não comporta provimento.

Narra a inicial que, os autores são filhos de -----
----- e ----- (ambos falecidos); o casal, na constância do casamento, adquiriu imóvel matrícula nº 41.169, 16º Registro de Imóveis da Capital (fls. 54/5). Em 04/06/1997, a genitora -----
----- faleceu (fls. 16), fazendo com que os autores se tornassem coproprietários de 50% do imóvel em questão (16,67% para cada autor). No referido imóvel, residia o genitor dos autores, falecido em 24/05/2014 (fls. 17) em união estável (devidamente reconhecida) com a apelante -----
-----, beneficiada em testamento (fls. 19/22). Pretendem os autores seja arbitrado aluguel.

A orientação jurisprudencial firmada pelo C. Superior Tribunal de Justiça é a de que a existência de copropriedade anterior à abertura da sucessão, especialmente, quando abrange terceiros alheios à relação sucessória, obsta o reconhecimento do direito real de habitação em favor do cônjuge ou companheiro supérstite.

3

O art. 1831 do Código Civil dispõe que:

"Art. 1.831. 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."

Assim, tal direito consiste na concessão do uso, limitado à habitação, do bem imóvel utilizado como residência familiar, a ser fruído pelo cônjuge ou companheiro supérstite, nos termos do mencionado dispositivo. Contudo, coerdeiros ou coproprietários estranhos à sucessão como ocorre quando o bem não integra exclusivamente o acervo hereditário,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo**

não configurada a plenitude dos pressupostos legais para a incidência do referido instituto, não se sujeitam à restrição.

Sobre o tema, oportuno transcrever a ementa de julgado proferido pelo C. STJ, que consolida tal entendimento:

"RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. FAMÍLIA E SUCESSÕES. AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO. COPROPRIEDADE PREEXISTENTE DA FILHA EXCLUSIVA DO 'DE CUJUS'. TÍTULO AQUISITIVO ESTRANHO À ATUAL RELAÇÃO HEREDITÁRIA.

1. Discute-se a oponibilidade do direito real de habitação do cônjuge supérstite à coproprietária do imóvel em que ela residia com o falecido.
2. Consoante decidido pela 2a Seção desta Corte, " a copropriedade anterior à abertura da sucessão impede o reconhecimento do direito real de habitação, visto que de titularidade comum a terceiros estranhos à relação sucessória que ampararia o pretendido direito " (EREsp 1520294/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDASEÇÃO, julgado em 26/08/2020, DJe 02/09/2020).
3. Aplicabilidade das razões de decidir do precedente da 2a Seção do STJ ao caso concreto, tendo em vista que o 'de cuius' já não era mais proprietário exclusivo do imóvel residencial, em razão da anterior partilha do bem decorrente da sucessão da genitora da autora.
4. Ausência de solidariedade familiar e de vínculo de parentalidade da autora em relação à cônjuge supérstite. **5. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.**" (REsp n. 1.830.080/SP,

4

relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 26/4/2022, DJe de 29/4/2022).

Idem: AgInt no AREsp n. 1.825.979/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/8/2021, DJe de 16/9/2021.

O imóvel utilizado como residência do então casal não integrava, de forma exclusiva, o patrimônio do falecido, uma vez que já se encontrava em regime de copropriedade anteriormente à celebração do matrimônio com a apelante. Tal circunstância afasta, por si só, a incidência do direito real de habitação previsto no art. 1.831 do Código Civil, o qual pressupõe que o bem esteja integralmente inserido no acervo hereditário do *de cuius* e seja de sua titularidade exclusiva no momento da abertura da sucessão.

Apelação Cível nº 1012159-10.2014.8.26.0020 -Voto nº



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo**

Dessa forma, considerando-se a natureza indivisível do bem e a existência de copropriedade com os herdeiros autores que não se confundem com o cônjuge sobrevivente, revela-se inviável o reconhecimento do direito real de habitação, sob pena de comprometimento dos direitos dominiais legítimos dos demais coproprietários.

Assim, comprovada a copropriedade do imóvel entre o falecido ----- e seus filhos, ora apelados, anterior ao casamento do genitor com a apelante, impossibilitado está o reconhecimento do direito real de habitação da ré, de forma que a ocupação exclusiva do bem impõe o pagamento de aluguéis em favor dos coproprietários, na fração de 75%, a ser apurado em fase de cumprimento de sentença, sob pena de enriquecimento sem causa, nos termos dos artigos 1.319 e 1.320 do Código Civil.

Nesse sentido, precedente desta Corte de Justiça, a saber:

5

APELAÇÃO. Ação reintegração de posse de bem imóvel. Sentença de improcedência. Reconhecido o direito real de habitação da segunda esposa, aqui demandada. Inconformismo dos autores. Com razão no que toca à reintegração. Bem imóvel inventariado quando do falecimento da primeira esposa. Estabelecida pelo inventário a copropriedade entre o falecido e os herdeiros antes da abertura da sucessão. Impossibilidade de reconhecimento do direito real de habitação à segunda esposa. A copropriedade anterior à abertura da sucessão impede o reconhecimento do direito real de habitação, visto que de titularidade comum a terceiros estranhos à relação sucessória que ampararia o pretendido direito. Precedentes do STJ. Dever do cônjuge sobrevivente de pagar aluguéis aos herdeiros que deve ser discutido em ação própria, na qual se demonstrarão os valores de mercado. Reintegração dos herdeiros na posse do imóvel concedida, sem a cobrança aqui de aluguéis. Apelo provido em parte.” (TJSP - Apelação Cível: 1001388-75.2023 .8.26.0272 Itapira, Relator.: Roberto Maia, Data de Julgamento: 27/02/2024, 20ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 27/02/2024).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo**

A r. sentença deu correta solução à lide e deve ser mantida por seus próprios fundamentos, nos termos do art. 252 do RITJSP.

3 _ Ante o exposto, NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO. Por fim, majora-se os honorários advocatícios para 15% do valor da condenação, nos termos do art. 85, §11, do CPC, observada a gratuidade.

**RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR**

6