



**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 GALDINA DE SOUSA REIS (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados ERNESTO ODONE ALVES CUNHA (ESPÓLIO), MAGDA HELENA ALVES CUNHA e TULIO ODONE ALVES CUNHA.

**ACORDAM**, em 8ª 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**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

APELAÇÃO Nº 1012159-10.2014.8.26.0020

APELANTE: GALDINA DE SOUSA REIS (JUSTIÇA GRATUITA)

APELADOS: MAGDA HELENA ALVES CUNHA E OUTROS

ORIGEM: 4ª 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 – 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 MAGDA HELENA ALVES CUNHA, TULIO ODONE ALVES CUNHA e ESPOLIO DE ERNESTO ODONE ALVES CUNHA (representado pela inventariante Elaine Aparecida de Almeida Cunha) em face de GALDINA DE SOUSA REIS, nos seguintes termos: *“julgo procedente o pedido e com resolução do mérito, extingo 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 arbitro em 10% do valor*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

*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 29ª Câmara de Direito Privado, redistribuídos pelo acórdão de fls. 414/417.

Há oposição ao julgamento virtual- 422.

É o relatório.

2 –O recurso não comporta provimento.

Narra a inicial que, os autores são filhos de Nelson Odone Marzone e Noeli Cunha (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 Noeli faleceu (fls. 16), fazendo com que os autores se tornassem co-proprietários 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 Galdina, 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 abranger terceiros alheios à relação sucessória, obsta o reconhecimento do direito real de habitação em favor do cônjuge ou companheiro supérstite.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

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, 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 " (REsp 1520294/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, 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 cujus' 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,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

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 cujus* e seja de sua titularidade exclusiva no momento da abertura da sucessão.

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 Nelson Odone Marzone 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:



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

**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).**

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**