



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2189529 - SP (2024/0265506-0)

RELATORA	:	MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE	:	ENEDINA DA CUNHA PEREIRA
RECORRENTE	:	EDILENE DA CUNHA PEREIRA
RECORRENTE	:	MARIA EDELEUSA PINHEIRO
RECORRENTE	:	MARIA ELSA PEREIRA DOS SANTOS
RECORRENTE	:	ERASMO DO VALE PEREIRA
RECORRENTE	:	DENISE DO VALE PEREIRA
RECORRENTE	:	ELIAS DO VALE PEREIRA
ADVOGADOS	:	WALTER ROSA DE OLIVEIRA - SP037332 LEANDRO RAMINELLI ROSLINDO F DE OLIVEIRA - SP163275
RECORRIDO	:	CELMA APARECIDA DO VALE PEREIRA FILISBINO
ADVOGADO	:	VANESSA RODRIGUES BORGES - SP334085

### EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C/C COBRANÇA DE ALUGUEL. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO DO CÔNJUGE OU COMPANHEIRO SOBREVIVENTE. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E ALIENAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL COMUM. IMPOSSIBILIDADE. PREVALÊNCIA DA PROTEÇÃO AO GRUPO FAMILIAR. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

#### I. HIPÓTESE EM EXAME

1. Ação de extinção de condomínio c/c cobrança de aluguel, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 8/3/2024 e concluso ao gabinete em 23/9/2024.

#### II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em decidir se o direito real de habitação assegurado ao cônjuge ou companheiro sobrevivente constitui empecilho à extinção do condomínio do qual participa com os herdeiros do falecido.

#### III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O direito real de habitação é *ex lege* (arts. 1.831 do CC e 7º, parágrafo único, da Lei nº 9.278/1996), vitalício e personalíssimo, o que significa que o cônjuge ou companheiro sobrevivente pode permanecer no imóvel até o momento do falecimento. Esse direito tem, ainda, caráter gratuito (art. 1.414 do CC), razão pela qual os herdeiros não podem exigir remuneração (aluguéis) pelo uso do imóvel comum. Precedentes.

4. O objetivo da lei é permitir que o cônjuge ou companheiro sobrevivente permaneça no mesmo imóvel familiar que residia ao tempo da abertura da sucessão como forma, não apenas de concretizar o direito constitucional à moradia, mas também por razões de ordem humanitária e social, já que não se pode negar a existência de vínculo afetivo e psicológico estabelecido pelos cônjuges/companheiros com o imóvel em que, no transcurso de sua convivência, constituíram não somente residência, mas um lar.

5. O direito real de habitação do cônjuge ou companheiro sobrevivente, enquanto perdurar, impede a extinção do condomínio e a respectiva alienação judicial do imóvel de copropriedade dos herdeiros do falecido.

6. A restrição estatal na livre capacidade das pessoas disporem dos respectivos patrimônios se justifica pela igualmente relevante proteção legal e constitucional outorgada à família, que permite, em exercício de ponderação de valores, a mitigação de um deles, na espécie, dos direitos inerentes à propriedade, para assegurar a máxima efetividade do interesse prevalente, qual seja, a proteção ao grupo familiar. Precedente.

7. Hipótese em que (I) a sentença julgou procedentes os pedidos, determinando a extinção do condomínio e a condenação ao pagamento de aluguéis, tanto em relação ao imóvel rural quanto ao imóvel urbano; (II) o acórdão recorrido reconheceu o direito real de habitação da viúva corré em relação ao imóvel urbano, mas decidiu que essa prerrogativa não impede a extinção de condomínio, embora afaste a fixação de aluguéis, reformando a sentença apenas quanto a este ponto.

#### **IV. DISPOSITIVO**

8. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido para julgar improcedente o pedido de extinção de condomínio e alienação judicial do imóvel comum urbano, mantido o acórdão recorrido quanto ao julgamento dos demais pedidos.

*Dispositivos relevantes citados:* arts. 1.320, 1.414, 1.416 e 1.831 do CC; e 7º, parágrafo único, da Lei nº 9.278/1996.

#### **ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília, 11 de junho de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
Relatora



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2189529 - SP (2024/0265506-0)

RELATORA	:	MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE	:	ENEDINA DA CUNHA PEREIRA
RECORRENTE	:	EDILENE DA CUNHA PEREIRA
RECORRENTE	:	MARIA EDELEUSA PINHEIRO
RECORRENTE	:	MARIA ELSA PEREIRA DOS SANTOS
RECORRENTE	:	ERASMO DO VALE PEREIRA
RECORRENTE	:	DENISE DO VALE PEREIRA
RECORRENTE	:	ELIAS DO VALE PEREIRA
ADVOGADOS	:	WALTER ROSA DE OLIVEIRA - SP037332 LEANDRO RAMINELLI ROSLINDO F DE OLIVEIRA - SP163275
RECORRIDO	:	CELMA APARECIDA DO VALE PEREIRA FILISBINO
ADVOGADO	:	VANESSA RODRIGUES BORGES - SP334085

### EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C/C COBRANÇA DE ALUGUEL. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO DO CÔNJUGE OU COMPANHEIRO SOBREVIVENTE. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E ALIENAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL COMUM. IMPOSSIBILIDADE. PREVALÊNCIA DA PROTEÇÃO AO GRUPO FAMILIAR. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

#### I. HIPÓTESE EM EXAME

1. Ação de extinção de condomínio c/c cobrança de aluguel, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 8/3/2024 e concluso ao gabinete em 23/9/2024.

#### II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em decidir se o direito real de habitação assegurado ao cônjuge ou companheiro sobrevivente constitui empecilho à extinção do condomínio do qual participa com os herdeiros do falecido.

#### III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O direito real de habitação é *ex lege* (arts. 1.831 do CC e 7º, parágrafo único, da Lei nº 9.278/1996), vitalício e personalíssimo, o que significa que o cônjuge ou companheiro sobrevivente pode permanecer no imóvel até o momento do falecimento. Esse direito tem, ainda, caráter gratuito (art. 1.414 do CC), razão pela qual os herdeiros não podem exigir remuneração (aluguéis) pelo uso do imóvel comum. Precedentes.

4. O objetivo da lei é permitir que o cônjuge ou companheiro sobrevivente permaneça no mesmo imóvel familiar que residia ao tempo da abertura da sucessão como forma, não apenas de concretizar o direito constitucional à moradia, mas também por razões de ordem humanitária e social, já que não se pode negar a existência de vínculo afetivo e psicológico estabelecido pelos cônjuges/companheiros com o imóvel em que, no transcurso de sua convivência, constituíram não somente residência, mas um lar.

5. O direito real de habitação do cônjuge ou companheiro sobrevivente, enquanto perdurar, impede a extinção do condomínio e a respectiva alienação judicial do imóvel de copropriedade dos herdeiros do falecido.

6. A restrição estatal na livre capacidade das pessoas disporem dos respectivos patrimônios se justifica pela igualmente relevante proteção legal e constitucional outorgada à família, que permite, em exercício de ponderação de valores, a mitigação de um deles, na espécie, dos direitos inerentes à propriedade, para assegurar a máxima efetividade do interesse prevalente, qual seja, a proteção ao grupo familiar. Precedente.

7. Hipótese em que (I) a sentença julgou procedentes os pedidos, determinando a extinção do condomínio e a condenação ao pagamento de aluguéis, tanto em relação ao imóvel rural quanto ao imóvel urbano; (II) o acórdão recorrido reconheceu o direito real de habitação da viúva corré em relação ao imóvel urbano, mas decidiu que essa prerrogativa não impede a extinção de condomínio, embora afaste a fixação de aluguéis, reformando a sentença apenas quanto a este ponto.

#### **IV. DISPOSITIVO**

8. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido para julgar improcedente o pedido de extinção de condomínio e alienação judicial do imóvel comum urbano, mantido o acórdão recorrido quanto ao julgamento dos demais pedidos.

*Dispositivos relevantes citados:* arts. 1.320, 1.414, 1.416 e 1.831 do CC; e 7º, parágrafo único, da Lei nº 9.278/1996.

### **RELATÓRIO**

**Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI**

Examina-se recurso especial interposto por ENEDINA DA CUNHA PEREIRA e OUTROS, fundamentado nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/SP.

**Recurso especial interposto em:** 8/3/2024.

**Concluso ao gabinete em:** 23/9/2024.

**Ação:** de extinção de condomínio c/c cobrança de aluguel ajuizada por CELMA APARECIDA DO VALE PEREIRA FILISBINO contra ENEDINA DA CUNHA PEREIRA, EDILENE DA CUNHA PEREIRA, MARIA EDELEUSA PINHEIRO, MARIA ELSA PEREIRA DOS SANTOS, ERASMO DO VALE PEREIRA, DENISE DO VALE PEREIRA e ELIAS DO VALE PEREIRA.

**Reconvenção:** proposta pelos réus contra a autora, requerendo que esta seja condenada ao ressarcimento das despesas que eram de sua responsabilidade, mas foram suportadas pelos réus, como em razão de reformas da casa, impostos, entre outras elencadas na contestação.

**Sentença:** o Juízo de primeiro grau (**I**) julgou procedentes os pedidos formulados na inicial “**a)** condenar a parte requerida ao pagamento de aluguel mensal fixado 7,15% (quinhão da autora) sobre 0,5% do valor de mercado do imóvel, a ser apurado em cumprimento de sentença; **b)** determinar a extinção do condomínio em relação ao imóvel rural mediante divisão nos termos do art.

1.320 do Código Civil, mediante alienação em hasta pública em relação ao imóvel urbano, respeitado o direito de preferência dos [demais] condôminos"; e (II) julgou improcedentes os pedidos formulados na reconvenção (e-STJ fl. 337).

**Acórdão:** o TJ/SP deu parcial provimento à apelação interposta por ENEDINA e OUTROS, "apenas para afastar a indenização por uso de bem comum em relação ao imóvel urbano, enquanto destinado à habitação da viúva" (e-STJ fl. 412), nos termos da seguinte ementa:

Extinção de condomínio. Arbitramento de aluguel. Direito real de habitação em favor de uma das requeridas não impede a extinção de condomínio, eis que o gravame restringe apenas o direito de utilizar a coisa, sem tornar o bem inalienável. Possibilidade, contudo, de se afastar a indenização por uso da coisa comum sobre o qual recai o direito real de habitação. Direito real de habitação determina a gratuidade do uso ao titular e à família do ocupante, nos termos do art. 1414 do Código Civil. Mantida, ainda a extinção de condomínio e o arbitramento de aluguel em relação ao imóvel rural. Indevida alteração da tese defensiva. Recurso provido em parte.

(e-STJ fl. 408)

**Recurso especial:** alega violação dos arts. 1.831 do CC e 7º da Lei nº 9.278/1996, além de dissídio jurisprudencial, sustentando que:

I) a lei assegura "o direito real de habitação ao cônjuge sobrevivente, que é o de habitar o único imóvel destinado à residência da família, com o fim de evitar que a partilha de bens venha a privá-lo de morar com a mesma dignidade que desfrutava durante a vigência do casamento extinto pelo óbito" (e-STJ fl. 424);

II) "ocupando a viúva supérstite e filhos o imóvel residencial, único desta natureza como 'moradia da família', não há que se falar em extinção do condomínio, nem em cobrança de aluguéis" (e-STJ fl. 425);

III) "a norma protetiva é corolário natural dos princípios da dignidade da pessoa humana e da solidariedade familiar que tutela o interesse mínimo de pessoa que, em regra, já se encontra em idade avançada e vive momento de inconteste abalo resultante da perda do consorte" (e-STJ fl. 426).

**Juízo prévio de admissibilidade:** o TJ/SP inadmitiu o recurso, ensejando a interposição do AREsp 2.695.008/SP, provido para determinar a conversão em recurso especial (e-STJ fl. 522).

É o relatório.

## VOTO

**Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI**

A questão em discussão consiste em decidir se o direito real de habitação assegurado ao cônjuge ou companheiro sobrevivente constitui empecilho à extinção do condomínio do qual participa com os herdeiros do falecido.

## 1. DA RECONSTRUÇÃO CONTEXTUAL

1. A autora recorrida (CELMA) ajuizou a presente ação contra os réus recorrentes (ENEDINA e OUTROS), objetivando a extinção do condomínio mantido sobre dois imóveis (um rural e outro urbano), herdados de seu genitor, requerendo, ainda, a condenação dos réus ao pagamento de aluguéis, em razão da ocupação exclusiva dos bens comuns.

2. Por sua vez, os réus, que consistem na viúva e nos demais filhos do falecido, alegaram que recai sobre o imóvel urbano no qual residem o direito real de habitação da viúva, impedindo a extinção de condomínio e a respectiva alienação, bem como a fixação de aluguéis.

3. A sentença julgou procedentes os pedidos formulados na inicial para (I) determinar a extinção do condomínio, por divisão (art. 1.320 do CC) quanto ao imóvel rural e por alienação em hasta pública quanto ao imóvel urbano; e (II) condenar os autores ao pagamento de aluguéis.

4. A sentença, ainda, julgou improcedente o pedido formulado em reconvenção apresentada pelos réus quanto ao ressarcimento de despesas com os bens, o que não foi objeto de recurso.

5. O acórdão recorrido reformou a sentença apenas quanto aos aluguéis referentes ao imóvel urbano, afastando a sua fixação considerando que “o direito real de habitação consiste do uso gratuito do bem sobre o qual recai” (e-STJ fl. 411).

6. Destacou, ainda, o acórdão que, “embora a corré viúva seja a única titular do direito real de habitação, caso consigo resida algum dos outros filhos, tal circunstância não impõe aos demais condôminos o pagamento de aluguel, eis que a beneficiária pode ocupar o bem ‘com sua família’” (e-STJ fl. 412).

7. Registra-se que o Tribunal de origem manteve a sentença quanto ao imóvel rural, tanto em relação aos aluguéis, quanto à extinção de condomínio, tendo em vista que sobre esse bem não recai direito real de habitação e a alegação de impenhorabilidade não foi conhecida, por caracterizar inovação recursal.

8. Por sua vez, em relação ao direito real de habitação da viúva corré sobre o imóvel urbano, o Tribunal de origem decidiu que esse direito “não impede a alienação do imóvel comum, para fins de extinção do condomínio” (e-STJ fl. 410), sendo este o objeto do presente recurso especial.

## **2. DA IMPOSSIBILIDADE DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO EM IMÓVEL SOBRE O QUAL RECAI DIREITO REAL DE HABITAÇÃO**

9. O direito real de habitação é *ex lege*, ou seja, emana diretamente da lei, mais especificamente dos arts. 1.831 do CC e art. 7º, parágrafo único, da Lei nº 9.278/1996. Confira-se o teor dos referidos dispositivos:

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.

Art. 7º Dissolvida a união estável por rescisão, a assistência material prevista nesta Lei será prestada por um dos conviventes ao que dela necessitar, a título de alimentos.

Parágrafo único. Dissolvida a união estável por morte de um dos conviventes, o sobrevivente terá direito real de habitação, enquanto viver ou não constituir nova união ou casamento, relativamente ao imóvel destinado à residência da família.

10. Em razão dessa natureza, esta Corte já decidiu até mesmo ser desnecessária a sua inscrição no cartório de registro de imóveis (REsp 565.820/PR, Terceira Turma, DJ 14/3/2005; REsp 282.716/SP, Terceira Turma, DJ 10/4/2006).

11. O direito real de habitação detido pelo cônjuge ou companheiro também é vitalício e personalíssimo, o que significa que ele pode permanecer no imóvel até o momento do seu falecimento. Sua finalidade é assegurar que o viúvo ou viúva permaneça no local em que antes residia com sua família, garantindo-lhe uma moradia digna. Cristiano Chaves de Farias, Nelson Rosenvald e Felipe Braga Netto, ao tratar do tema, esclarecem que:

A finalidade desse legado *ex lege* de habitação é dúplice: garantir certa qualidade de vida ao cônjuge supérstite e impedir que após o óbito do outro cônjuge seja ele excluído do imóvel em que o casal residia, sendo ele o único bem residencial do casal a ser inventariado. Com efeito, se os filhos do falecido e o cônjuge sobrevivente não se entendessem, poderia a qualquer tempo ser extinto o condomínio, com a perda da posse. Com o direito real de habitação, embora partilhado o imóvel entre os herdeiros, o cônjuge reserva para si o direito gratuito de moradia, independentemente da existência de testamento a seu favor (FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson; NETTO, Felipe Braga. Manual de direito civil. 7. ed. São Paulo: JusPodivm, 2022, p. 1133).

12. Nesse sentido, “o objetivo da lei é permitir que o cônjuge /companheiro sobrevivente permaneça no mesmo imóvel familiar que residia ao tempo da abertura da sucessão como forma, não apenas de concretizar o direito constitucional à moradia, mas também por razões de ordem humanitária e social, já que não se pode negar a existência de vínculo afetivo e psicológico estabelecido

pelos cônjuges/companheiros com o imóvel em que, no transcurso de sua convivência, constituíram não somente residência, mas um lar” (REsp 1.582.178 /RJ, Terceira Turma, DJe 14/9/2018).

13. Esta Corte, inclusive, já decidiu que esse direito “deve ser conferido ao cônjuge/companheiro sobrevivente não apenas quando houver descendentes comuns, mas também quando concorrem filhos exclusivos do *de cuius*” (REsp 1.134.387/SP, Terceira Turma, DJe 29/5/2013).

14. Na espécie, o Tribunal de origem reconheceu o direito real de habitação em favor da viúva corré. Em contrapartida, decidiu que tal prerrogativa não impede a extinção do condomínio, na forma do art. 1.320 do CC. Deferiu-se, assim, a alienação judicial do imóvel, com reserva do direito real de habitação.

15. O acórdão recorrido se fundamentou na previsão de que “são aplicáveis à habitação, no que não for contrário à sua natureza, as disposições relativas ao usufruto” (art. 1.416 do CC), razão pela qual “tal como se verifica no usufruto, a oponibilidade do direito real sobre coisa alheia decorrente do direito de habitação não torna inalienável a coisa, pois ao efeito do direito real também se submeterá eventual terceiro adquirente” (e-STJ fl. 411).

16. A questão envolve um conflito entre o direito de propriedade do condômino, na espécie, a herdeira recorrida, e a proteção ao grupo familiar manifestada no direito real de habitação da viúva, que reside no imóvel com os demais filhos do falecido.

17. Sobre o tema, a doutrina tem entendido pela prevalência do segundo, concluindo pela impossibilidade de os herdeiros postularem a extinção do condomínio e a alienação do bem comum. Confira-se:

De toda sorte, a posição do cônjuge supérstite como titular do direito real de habitação desautoriza os outros herdeiros-condôminos a requererem a extinção do condomínio ou mesmo a alienação forçada do imóvel (PASSARELLI, Luciano Lopes. O direito real de habitação no Direito das Sucessões. In: Revista de direito imobiliário. Vol. 28, n. 59, p. 97-133, jul./dez. 2005, p. 109).

A existência do direito real de habitação *ex vi legis*, decorrente da sucessão hereditária, não permite aos proprietários (seja da totalidade ou de parte do imóvel objeto do direito real), requerer a extinção de condomínio e a alienação da coisa comum (BLIKSTEIN, Daniel. O direito real de habitação na sucessão hereditária. Belo Horizonte: Del Rey, 2012, p. 222).

18. No mesmo sentido, ensina Paulo Lôbo que “optou o legislador pelo direito à habitação no imóvel onde residiram os cônjuges, quando fosse o único deixado pelo falecido, de modo a evitar que fosse objeto de extinção do condomínio e sua alienação posterior por parte dos herdeiros” (Direito Civil. v. 6. 10. ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2024, p. 12).

19. Com efeito, “o conflito resolve-se em favor do direito real de habitação”, devendo-se considerar que “o fim social da norma legal é assegurar ao cônjuge sobrevivente a permanência no local onde conviveu com o *de cuius*, que é o espaço físico de suas referências afetivas e de relacionamento com as outras pessoas. O trauma da morte do outro cônjuge não deve ser agravado com o trauma de seu desenraizamento do espaço de vivência. O direito do cônjuge sobrevivente à vivência ou ao processo de viver prevalece ou é mais relevante que a posse direta do bem adquirido pelos parentes do *de cuius*” (*ibid.*, p. 130).

20. Na vigência do CC/1916, esta Corte já havia se manifestado nesse sentido, decidindo que “ao cônjuge sobrevivente, observadas as prescrições legais, é assegurado o direito real de habitação [...]. Neste contexto, recusa o entendimento pretoriano, a extinção do condomínio pela alienação do imóvel a requerimento do filho, também herdeiro” (REsp 234.276/RJ, Quarta Turma, DJ 17/11/2003; REsp 107.273/PR, Quarta Turma, DJ 17/3/1997).

21. Na vigência do CC/2002, esse entendimento foi ratificado em precedente recente desta Terceira Turma, decidindo que “aos herdeiros não é autorizado exigir a extinção do condomínio e a alienação do bem imóvel comum enquanto perdurar o direito real de habitação”, bem como que esse direito, em observância ao art. 1.414 do CC, “tem caráter gratuito, razão pela qual os herdeiros não podem exigir remuneração do companheiro sobrevivente pelo uso do imóvel” (REsp 1.846.167/SP, Terceira Turma, DJe 11/2/2021).

22. Conforme fundamentado naquela oportunidade, “a intromissão do Estado-legislador na livre capacidade das pessoas disporem dos respectivos patrimônios só se justifica pela igualmente relevante proteção constitucional outorgada à família (203, I, CF/88), que permite, em exercício de ponderação de valores, a mitigação de um deles - *in casu* - dos direitos inerentes à propriedade, para assegurar a máxima efetividade do interesse prevalente, que na espécie é a proteção ao grupo familiar”.

23. Em síntese, ratifica-se o entendimento desta Turma no sentido de que o direito real de habitação do cônjuge ou companheiro sobrevivente, enquanto perdurar, impede a extinção do condomínio e a respectiva alienação judicial do imóvel comum de copropriedade dos herdeiros do falecido.

### **3. DO RECURSO SOB JULGAMENTO**

24. No particular, a sentença julgou integralmente procedentes os pedidos formulados na inicial, determinando a extinção do condomínio e a condenação ao pagamento de aluguéis, tanto em relação ao imóvel rural quanto ao imóvel urbano.

25. O acórdão recorrido reconheceu o direito real de habitação da viúva corré em relação ao imóvel urbano, mas decidiu que essa prerrogativa não impede a extinção de condomínio, embora afaste a fixação de aluguéis.

26. Assim, o Tribunal de origem apenas afastou a condenação ao pagamento de aluguéis referente ao imóvel urbano.

27. No entanto, como visto, o direito real de habitação também impede a extinção de condomínio, de modo que o respectivo pedido quanto ao imóvel urbano, sobre o qual recai o referido direito, deve ser julgado improcedente, com a reforma do acórdão recorrido apenas quanto a este ponto.

28. Nesse contexto, o recurso merece ser provido, restando, ao fim, os pedidos de extinção de condomínio, com respectiva alienação, e condenação de aluguéis (I) improcedentes quanto ao imóvel urbano; e (II) procedentes quanto ao imóvel rural.

29. Reitera-se que a improcedência do pedido reconvencional fica mantida, inclusive quanto aos respectivos os ônus sucumbenciais, considerando que essa questão não foi objeto de recurso.

#### **4. DA DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL**

30. Diante da análise do mérito pela alínea “a” do permissivo constitucional, fica prejudicado o exame da divergência jurisprudencial alegada.

#### **5. DISPOSITIVO**

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa extensão, DOU-LHE PROVIMENTO para julgar improcedente o pedido de extinção de condomínio e alienação judicial do imóvel comum urbano, mantido o acórdão recorrido quanto ao julgamento dos demais pedidos.

Em razão da sucumbência recíproca, redistribuo os ônus sucumbenciais da ação principal, fixados na sentença, para a proporção de 50% para ambas as partes, na forma do art. 86 do CPC, observada a justiça gratuita concedida.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2024/0265506-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.189.529 / SP

Número Origem: 10002179320228260280

PAUTA: 10/06/2025

JULGADO: 10/06/2025

**Relatora**Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ONOFRE DE FARIA MARTINS

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE	:	ENEDINA DA CUNHA PEREIRA
RECORRENTE	:	EDILENE DA CUNHA PEREIRA
RECORRENTE	:	MARIA EDELEUSA PINHEIRO
RECORRENTE	:	MARIA ELSA PEREIRA DOS SANTOS
RECORRENTE	:	ERASMO DO VALE PEREIRA
RECORRENTE	:	DENISE DO VALE PEREIRA
RECORRENTE	:	ELIAS DO VALE PEREIRA
ADVOGADOS	:	WALTER ROSA DE OLIVEIRA - SP037332
		LEANDRO RAMINELLI ROSLINDO F DE OLIVEIRA - SP163275
RECORRIDO	:	CELMA APARECIDA DO VALE PEREIRA FILISBINO
ADVOGADO	:	VANESSA RODRIGUES BORGES - SP334085

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conheceu em parte do recurso especial e, nessa extensão, deu-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.