



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000292956

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1030023-97.2023.8.26.0003, da Comarca de São Paulo, em que é apelante GISELA DE ARAUJO, é apelado TIAGO MARTINS LEAL DE LIMA.

ACORDAM, em 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U. Sustentou oralmente a advogada Dra. Laura Viana Garcia.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 26 de março de 2025.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relatora

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1030023-97.2023.8.26.0003

Apelante: Gisela de Araujo

Apelado: Tiago Martins Leal de Lima

Comarca: São Paulo

Voto nº 00879

APELAÇÃO. AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. USO EXCLUSIVO DO IMÓVEL COMUM POR UM DOS COPROPRIETÁRIOS APÓS SEPARAÇÃO DE FATO. POSSIBILIDADE DE FIXAÇÃO DE INDENIZAÇÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO 1.319 DO CÓDIGO CIVIL. PRECEDENTES DO STJ. MARCO INICIAL DA COBRANÇA FIXADO A PARTIR DA CITAÇÃO. DECISÃO DE PRIMEIRO GRAU CONFIRMADA. RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de **RECURSO DE APELAÇÃO** interposto por Gisela de Araújo contra a sentença proferida pelo juízo da 1ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara, que julgou parcialmente procedente a ação de arbitramento de aluguel movida por Tiago Martins Leal de Lima, condenando a ré ao pagamento mensal de 50% do valor locatício do imóvel comum, fixado em R\$ 1.850,00, a partir da data da citação.

A apelante sustenta a falta de interesse de agir do autor, alegando que o imóvel integra o patrimônio comum das partes e

que a partilha ainda não foi formalizada. Argumenta, ainda, que arca com todas as despesas relativas ao imóvel e que a fixação de aluguel deveria considerar esses gastos. Requer a reforma da sentença para que seja afastada a condenação ou, subsidiariamente, para que haja a compensação das despesas.

O recurso foi regularmente processado, devidamente preparado, com apresentação de contrarrazões às fls. 202/217.

Observado o prazo estabelecido pela Resolução nº 772/2017 do Egrégio Tribunal de Justiça houve oposição ao julgamento virtual.

Distribuído o recurso ao Des. ERICKSON GAVAZZA MARQUES, integrante desta 5ª Câmara de Direito Privado desta Corte, o processo foi redistribuído a este Relator, nos termos da Portaria de Designação nº 216/2024, com conclusão dos autos em 11 de novembro de 2024.

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal, passa-se ao exame do mérito recursal.

Bem examinada a questão posta em Juízo, vê-se

que a irresignação recursal não comporta provimento.

A comunhão de bens subsiste enquanto o vínculo matrimonial se mantém. Quando o casal se separa de fato, o regime de bens é encerrado, dando lugar a uma situação de condomínio entre os ex-companheiros, que perdura até a formalização da partilha.

Ensina Carlos Alberto Garbi: *“No entanto, a separação de fato do casal, como inequívoco sinal de desfazimento da união e sociedade conjugal, importa desde logo na produção de efeitos pessoais e patrimoniais” (FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 70-71, 368-372).*

Para evitar o enriquecimento indevido nessa situação, a separação de fato do casal extingue a comunhão, estabelecendo um condomínio, ou seja, uma propriedade comum sujeita ao disposto no art. 1.319 do CC e à devida indenização pelos frutos percebidos.

“Dessa forma, o cônjuge que não usufrui do bem comum tem direito à parte correspondente dos frutos percebidos pelo outro, que detém a posse exclusiva”. (STJ, REsp 983.450/RS, rel. Min. Nancy Andrihy, DJe 10/2/2010), com o cálculo da compensação pelo valor correspondente ao aluguel” (“Dicionário de Direito de Família”, V. 1, Coord.: Caetano Lagrasta Neto e José Fernando Simão, São Paulo: Atlas, 2015, p. 150).

Embora, em tese, o ordenamento jurídico preveja apenas a extinção do condomínio como solução para litígios decorrentes da insatisfação de um condômino prejudicado pelo uso exclusivo do imóvel por outro, a jurisprudência do STJ tem interpretado os artigos 1.314 e 1.319 do Código Civil de forma a garantir ao condômino que não usufrui do bem o direito ao recebimento de aluguel proporcional à sua fração no imóvel. Nesse sentido:

“É POSSÍVEL A COBRANÇA DE ALUGUERES PELO USO EXCLUSIVO DE IMÓVEL EM CONDOMÍNIO QUANDO HOUVER RESISTÊNCIA DO OCUPANTE À FRUIÇÃO CONCOMITANTE DO IMÓVEL.- IGUALMENTE FACTÍVEL ESSA COBRANÇA, QUANDO A SIMPLES OCUPAÇÃO DO BEM POR UM DOS CONSORTESES REPRESENTAR IMPEDIMENTO DE CUNHO CONCRETO, OU MESMO PSICOLÓGICO, À UTILIZAÇÃO SIMULTÂNEA PELOS DEMAIS CONDOMÍNOS, CIRCUNSTÂNCIA EXEMPLIFICADA NA UTILIZAÇÃO DE IMÓVEL COMUM POR CÔNJUGE APÓS A SEPARAÇÃO E ANTES DA PARTILHA, SITUAÇÃO QUE REPRESENTA ÓBVIO IMPEDIMENTO PRÁTICO AO USUFRUTO COMUM DO BEM.”(RESP 622.472/RJ. T3 TERCEIRA TURMA. REL. MINISTRA NANCY ANDRIGHI. J. 19.08.2004).

"HAVENDO SEPARAÇÃO OU DIVÓRCIO E SENDO POSSÍVEL A IDENTIFICAÇÃO INEQUÍVOCA DOS BENS E DO

QUINHÃO DE CADA EX-CÔNJUGE ANTES DA PARTILHA, CESSA O ESTADO DE MANCOMUNHÃO EXISTENTE ENQUANTO PERDURA O CASAMENTO, PASSANDO OS BENS AO ESTADO DE CONDOMÍNIO. COM A SEPARAÇÃO OU DIVÓRCIO DO CASAL, CESSA O ESTADO DE COMUNHÃO DE BENS, DE MODO QUE, MESMO NAS HIPÓTESES EM QUE AINDA NÃO CONCRETIZADA A PARTILHA DO PATRIMÔNIO, É PERMITIDO A UM DOS EX-CÔNJUGES EXIGIR DO OUTRO, A TÍTULO DE INDENIZAÇÃO, A PARCELA CORRESPONDENTE À METADE DA RENDA DE UM ALUGUEL PRESUMIDO, SE HOUVER A POSSE, USO E FRUIÇÃO EXCLUSIVA DO IMÓVEL POR UM DELES.” (RESP 1.375.271/SP. T3 TERCEIRA TURMA. REL. MINISTRA NANCY ANDRIGHI. J. 21.09.2017).

Percebe-se, portanto, que a jurisprudência ao estabelecer o "aluguel pelo uso exclusivo de coisa comum" lhe confere um caráter predominantemente indenizatório. Trata-se de uma compensação, e não de uma prestação decorrente de contrato sinalagmático ou de verba alimentar que justifique sua fixação e exigência imediatas. Trata-se de uma medida indenizatória excepcional, voltada a corrigir a injustiça resultante da resistência contínua à oposição ao uso exclusivo de bem comum indivisível por um dos condôminos.

A jurisprudência do STJ também é clara ao fixar o

termo inicial da indenização a partir da citação, momento em que se configura a oposição formal ao uso exclusivo do bem:

"O MARCO TEMPORAL PARA O CÔMPUTO DO PERÍODO A SER INDENIZADO, TODAVIA, NÃO É A DATA EM QUE HOVE A OCUPAÇÃO EXCLUSIVA PELO EX-CÔNJUGE, TAMPOUCO É A DATA DO DIVÓRCIO, MAS, SIM, É A DATA DA CITAÇÃO PARA A AÇÃO JUDICIAL DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEIS, OCASIÃO EM QUE SE CONFIGURA A EXTINÇÃO DO COMODATO GRATUITO QUE ANTES VIGORAVA." (RESP 1.375.271/SP, REL. MINISTRA NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, J. 21/09/2017).

Assim, correta a sentença ao fixar a indenização em 50% do valor locatício, no importe de R\$ 1.850,00 mensais, a partir da citação, especialmente porque a parte requerida não trouxe aos autos qualquer prova apta a demonstrar que o valor do imóvel para fins de locação seria diverso daquele adotado como base para a condenação, deixando, assim, de infirmar os critérios utilizados na sentença.

Quanto à alegada compensação de valores relativos ao IPTU, condomínio e benfeitorias, observa-se que a ré não formulou pedido expresso nesse sentido, podendo, no entanto, requerê-la em ação própria, limitando-se a alegar os gastos em sua defesa. Como bem pontuado pelo magistrado de origem, eventual pedido contraposto deveria ter sido formulado via reconvenção, o que não ocorreu.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Nestes termos, não havendo razões recursais capazes de desconstituir o direito do autor, mantém-se a decisão de primeiro grau na integralidade.

De qualquer modo, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (AgRg nos EDcl no REsp 966229/RS, Rel. Min. OG Fernandes, 6ª Turma, DJe. 18/02/2013).

Por tais fundamentos, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**. Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoram-se os honorários advocatícios para R\$ 1.700,00 em favor do patrono da parte adversa. Atendem-se as partes para o ponto de que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais ou com efeitos infringentes poderá dar ensejo à imposição da multa prevista pelo art. 1.026, § 2º, do CPC.

É como se vota.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA
RELATOR