



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000303936

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000708-81.2024.8.26.0587, da Comarca de São Sebastião, em que é apelante JORIS JULIAAN GABRIEL MARIE VAN DE PUTTE, é apelada VALÉRIA DE SOUZA RAMOS DE JESUS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

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

São Paulo, 28 de março de 2025.

SALLES ROSSI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 61.682

Apelação Cível nº 1000708-81.2024.8.26.0587

Comarca: São Sebastião – 1ª Vara

1ª Instância: Processo nº 1000708-81.2024.8.26.0587

Apte: Joris Juliaan Gabriel Marie Van de Putte

Apda.: Valéria de Souza Ramos de Jesus

EMENTA

APELAÇÃO – ARBITRAMENTO ALUGUERES – Processo extinto sem resolução do mérito, com fundamento no art. 485, VI, do CPC – Imóvel adquirido na constância de união estável – Partilha não realizada – Direito da parte autora acerca do imóvel em comento não se encontra perfeitamente definido, ante a ausência de partilha homologada judicialmente – Partes que litigam em demanda de divórcio, em trâmite pela justiça da Bélgica, na qual devem ser partilhados o imóvel em comento e os demais bens do casal, bem como decididas as demais questões inerentes àquela causa, incluindo-se eventuais indenizações e pensão alimentícia – Impossibilidade de, enquanto não ultimada a partilha, determinar a venda judicial do bem, tampouco condenar a ré no pagamento de alugueres pela ocupação exclusiva desta (até mesmo porque não foi estabelecido o percentual dos quinhões que caberá a cada parte) – Precedentes, inclusive desta Câmara – Sentença mantida – Majoração dos honorários, a teor do art. 85, § 11, do CPC – Adoção do art. 252, do RITJ – Recurso improvido.

Cuida-se de Apelação interposta contra a r. sentença proferida (fls. 155/57) em autos de Ação de Arbitramento de Aluguéis, julgada extinta, sem exame do mérito, com fulcro no art. 485, VI, do CPC, impondo à parte autora o pagamento das custas, despesas processuais e verba honorária fixada em 10% do valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Inconformado, apela o autor (fls. 160/173), sustentando a necessidade de reforma da r. sentença recorrida, sob o argumento de que não pode ser privado de sua parte nos aluguéis que o imóvel produz. Prossegue dizendo que a carência da ação deve ser afastada, reiterando o direito do Apelante ao recebimento de 50% dos aluguéis do imóvel com o valor total de R\$ 44.405,92, mesmo na ausência da partilha formal, aguardando o provimento recursal para tal fim, julgando-se a ação procedente.

Contrarrazões apresentadas às fls. 180/189.

É o relatório do necessário.

Recebo o apelo interposto, no duplo efeito, na forma do art.

1.012, "*caput*", do CPC, passando ao seu julgamento, conforme autoriza o inciso II do art. 1.011 do mesmo Estatuto.

O recurso não comporta provimento.

Em que pesem os reclamos do apelante, reputo correta a r. sentença recorrida ao decretar a carência da ação de arbitramento de aluguéis por ele ajuizada em face da apelada.

Ao que se depreende da própria inicial, o direito da parte autora acerca do imóvel em comento não se encontra perfeitamente definido, ante a ausência de partilha homologada judicialmente, uma vez que restou incontroverso nos autos que as partes litigam em demanda de divórcio, em trâmite pela justiça da Bélgica, na qual devem ser partilhados o imóvel em comento e os demais bens do casal, bem como decididas as demais questões inerentes àquela causa, incluindo-se eventuais indenizações e pensão alimentícia.

A situação atual é, portanto, de mancomunhão que difere do condomínio, o que torna inviável, ao menos enquanto não ultimada a partilha, a alienação do imóvel e o arbitramento de alugueres em desfavor daqueles que ocupam o imóvel com exclusividade.

Nesse sentido, precedente da 9ª Câmara de Direito Privado, extraído dos autos da Apelação nº. 1000927-61.2016.8.26.0042, que teve como Relatora a Desembargadora ÂNGELA LOPES, decidindo situação idêntica:

“EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E ARBITRAMENTO DE ALUGUEL POR USO EXCLUSIVO DE BEM COMUM BEM AINDA NÃO PARTILHADO - A ausência de definição da parte cabível a cada uma das partes, após a extinção da união estável, impossibilita a alienação judicial do bem, com divisão igualitária do produto da venda - Mancomunhão que difere de condomínio, situação em que cada uma das partes detém direitos quantificados sobre determinado bem - Impossibilidade de se presumir que cada um dos ex cônjuges é proprietário de 50% do imóvel, situação que deve ser definida na partilha - Acordo homologado em juízo, após o fim da união estável, no qual as partes expressamente optaram pela discussão futura e oportuna da propriedade do bem imóvel, pela “vias ordinárias próprias”, o que não realizaram - Falta de interesse de agir que se reconhece, de ofício - Inversão do

ônus pela sucumbência - EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM ANÁLISE DO MÉRITO DECRETADA. RECURSO DO RÉU PREJUDICADO.”

Extraem-se do sobredito aresto as seguintes bem lançadas considerações que aqui, possuem inteiro enquadramento, ao dizer que:

“Verifica-se que embora as partes aquiesçam a respeito da existência de um imóvel, adquirido na constância da união estável, jamais realizaram a partilha deste, quer por ocasião do distrato, quer no acordo homologado judicialmente.

Aliás, chama atenção o fato de que, ao revés de estipularem a divisão igualitária do bem, o que, diga-se, poderiam ter feito sem maiores dificuldades, se assim o quisessem, preferiram postergar a questão para posterior discussão, pelas vias próprias, fato que por si só sinaliza haver discordância a respeito do montante cabível a cada um.

Equivale dizer que foi opção das próprias partes manter o bem em estado de indivisão, atrelado ao regime da união estável, sem determinação e delimitação da extensão dos direitos de cada um sobre este.

Dessa sorte, o que vigora, no caso dos autos, não é situação de condomínio, incidindo, ainda, a comunhão, de natureza jurídica diversa.

Nesse sentido, o insigne Professor Rolf Madaleno cita ementa de julgado proferido nos autos do REsp nº 3.710/RS, pela Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, sob relatoria do Ministro Antônio Torreão Braz:

'(...) A comunhão resultante do matrimônio difere do condomínio propriamente dito, porque nela os bens formam uma propriedade de mão comum, cujos titulares são ambos os cônjuges. Cessada a comunhão universal pela separação judicial, o patrimônio comum subsiste enquanto não operada a partilha, de modo que um dos consortes não pode exigir do outro. Que estiver na posse de determinado imóvel, a parte que lhe corresponderia à metade da renda de um presumido aluguel, eis que essa posse, por princípio de direito de família, ele exerce 'ex proprio jure'" (in Curso de Direito de Família, Rolf Madaleno, 6ª ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro Forense 2015, p. 359)

E embora a autora argumente que cada parte é detentora de 50% do imóvel, tal não pode ser presumido, certo que tal declaração constitui-se

justamente no objeto do procedimento da partilha, o qual, repita-se, não foi feito, quer extrajudicial, quer judicialmente...”.

E ainda:

“ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. Hipótese de "mancomunhão". Imóvel de propriedade comum dos cônjuges. Inexistência de partilha de bens. Impossibilidade da cobrança de aluguel. Carência da ação afastada - Julgamento de improcedência, com fundamento no art. 515, § 3º, do CPC. - Recurso provido (APELAÇÃO Nº: 1076581-11.2015.8.26.0100, 30ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Rel. ÊNIO ZULIANI, j. 12.12.2017, v. u.).”

(...) “RECURSO ESPECIAL. DIREITO DE FAMÍLIA. PATRIMÔNIO COMUM DO CASAL. POSSE EXCLUSIVA. DE UM DOS EXCÔNJUGES. ALUGUÉIS. PENDÊNCIA DE PARTILHA. INDENIZAÇÃO AFASTADA. DEVER DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. LOCUPLETAMENTO ILÍCITO. VEDAÇÃO. MOMENTO PROCESSUAL OPORTUNO.

1. O arbitramento de aluguel, bem como o ressarcimento pelo uso exclusivo de bem integrante do patrimônio comum do casal, somente é possível nas hipóteses em que, decretada a separação ou o divórcio e efetuada a partilha, um dos cônjuges permaneça residindo no imóvel.

2. A ruptura do estado condominial pelo fim da convivência impõe a realização imediata da partilha, que, uma vez procrastinada, enseja a obrigação de prestar contas ao outro cônjuge aliado do direito de propriedade no momento processual oportuno.

3. A administração do patrimônio comum da família compete a ambos os cônjuges (arts. 1.663 e 1.720 do CC), sendo certo que o administrador dos bens em estado de mancomunhão tem o dever de preservar os bens amealhados no transcurso da relação conjugal, sob pena de locupletamento ilícito. 4. Recurso especial conhecido e provido.” (RECURSO ESPECIAL nº 1.470.906 São Paulo (2014/0183723-2) Terceira Turma Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, 06 de outubro de 2015).

Nessa linha, o uso exclusivo, por um dos cônjuges, de imóvel comum do qual tem a posse não dá ao outro cônjuge o direito de exigir a

parte que corresponderia à metade da renda de um presumido aluguel, porquanto esse uso, por princípio de direito de família, ele faz ex proprio jure. Diferente seria o tratamento se o consorte, ao invés do uso próprio, locasse o imóvel a terceiro, eis que o aluguel, como fruto civil, pertence à comunhão e haveria de ser repartido...”.

Diverso não é o entendimento desta Turma Julgadora, destacando-se julgado extraído dos autos da Apelação nº. 1004289-48.2019, desta Relatoria, a saber:

“EMENTA - CONDOMÍNIO – ARBITRAMENTO DE ALUGUEL Carência da ação decretada – Imóvel que ainda não foi partilhado - Partes que possuem outros bens em comum – Impossibilidade de, enquanto não ultimada a partilha, condenar o réu no pagamento de alugueres pela ocupação exclusiva de um bem imóvel (até mesmo porque não foi estabelecido o percentual dos bens comuns que caberá a cada cônjuge) Precedentes – Sentença mantida – Recurso desprovido.”

Mais não é preciso que se diga para manter incólume a r. sentença recorrida, cujos fundamentos ora são ratificados e adotados como razão de decidir, nos termos do art. 252, do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça, razões pelas quais, pelo meu voto, proponho que, nos termos acima, negue-se provimento ao recurso.

Mantida a r. sentença, impõe-se a majoração dos honorários de sucumbência nos termos do art. 85 do Código de Processo Civil, devidos pelo apelante para 12% do valor da causa.

Por fim, no que concerne ao prequestionamento dos dispositivos legais, é remansoso o entendimento de que a decisão judicial deve fundamentalmente solucionar a questão federal controvertida, sendo despicienda a menção expressa aos dispositivos (RSTJ 157/31 e 148/247 AI nº 169.073-SP-AgRg, 1ª Turma, v. u. rel. Min. JOSÉ DELGADO e RE nº 128.519-2-DF, Pleno, m. v. rel. Min. MARCO AURÉLIO). De igual sentir: “basta que o acórdão tenha versado inequivocamente a matéria objeto da norma que nele contenha” para a satisfação do requisito do prequestionamento, consoante aresto da lavra do Ministro Sepúlveda Pertence no Recurso Extraordinário nº. 141.788-9/CE, Pleno.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

À vista de todo o exposto, pelo meu voto, nego provimento
ao recurso.

SALLES ROSSI
Relator