



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000356557

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2065418-74.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante LUIZ CARLOS BISPO VIEIRA, é agravada FABIANA RODRIGUES DE ABREU.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente sem voto), PASTORELO KFOURI E FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

MIGUEL BRANDI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO N°: 2025/50839
AGRV.N°: 2065418-74.2025.8.26.0000
COMARCA: SÃO PAULO
AGTE. : LUIZ CARLOS BISPO VIEIRA
AGDO. : FABIANA RODRIGUES DE ABREU

ARBITRAMENTO DE ALUGUEL – Ex-conviventes – Seis imóveis – Determinada a exclusão de três deles – Insurgência do autor – Descabimento – Imóveis financiados – Autor que só tem direito ao valor correspondente às parcelas quitadas durante a convivência – Ré que está pagando sozinha a dívida bancária – Pretensão do autor que implica enriquecimento sem causa – RECURSO IMPROVIDO.

Agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, tirado em ação de arbitramento de aluguel ajuizada pelo agravante em face da agravada, em que, pela decisão de fls. 280/283, restou afastada a pretensão sobre três imóveis.

Sustenta o agravante, em síntese, que o fato de imóveis estarem financiados não impede o arbitramento de aluguéis. Afirma que a decisão implica enriquecimento sem causa da agravada. Alega que a *“presença da filha menor no imóvel não descaracteriza o uso exclusivo pela ex-cônjuge, uma vez que a posse e a utilização do bem são exercidas de maneira privativa pela Agravada.”* (sic). Cita o art. 1319 do Código Civil e salienta que a agravada está locando os imóveis. Afirma que *“o conceito de posse exclusiva não se restringe à ausência física do outro coproprietário, mas sim à utilização do bem de maneira que exclua o outro coproprietário dos benefícios que o imóvel pode proporcionar.”* (sic). Salienta que paga pensão à filha.

Este processo chegou ao TJ em 06/03, sendo a mim distribuído em 07, com conclusão na sequência (fls. 19).

Despacho inicial às fls. 20, negando efeito suspensivo.

Resposta apresentada às fls. 25/38.

Nova conclusão em 27 (fls. 39). Caso estudado e voto concluído em 01/04.

Breve relato.

O agravo não merece provimento.

Em linhas gerais, o recorrente pretende cobrar aluguéis relativos a seis imóveis, nomeados pela Magistrada como “A”, “B”, “C”, “D”, “E” e “F”.

Os imóveis “C”, “D” e “F” foram excluídos da demanda, pois estariam financiados.

O imóvel “C”, além de estar financiado, seria a residência da recorrida e da filha comum do casal.

O imóvel “D” está alugado e o imóvel “F” foi adquirido por meio de consórcio.

Pois bem.

O uso exclusivo do imóvel comum por um dos ex-cônjuges/conviventes autoriza que aquele privado da fruição do bem reivindique, a título de indenização, a parcela proporcional a sua quota-parte sobre a renda de um aluguel presumido, nos termos do disposto nos artigos 1.319 e 1.326 do Código Civil.

Contudo, no caso, as parcelas do financiamento, vencidas após o fim da convivência, estão sendo adimplidas pela recorrida, fato incontroverso. Em momento algum, o recorrente afirma que ajuda a pagar tais parcelas. Só diz que é proprietário.

Neste contexto, o valor a que tem direito o autor é

certo (50% do que foi pago durante a convivência), de modo que inviável o arrendamento de aluguel. Em outras palavras, não houve partilha dos imóveis, como se eles estivessem quitados. Somente se os imóveis estivessem pagos, a pretensão do autor teria guarida.

Determinar que a ré pague sozinha o financiamento/consórcio e que ainda arque com aluguel constituiria enriquecimento sem causa do autor, o que é vedado pelo ordenamento jurídico (art. 884 do Código Civil).

Nesse sentido:

“UNIÃO ESTÁVEL – IMÓVEL FINANCIADO NA CONSTÂNCIA DESTA – PARTILHA DE PARCELAS ADIMPLIDAS NO PERÍODO DE CONVIVÊNCIA – ADMISSIBILIDADE - PROIBIÇÃO DE ENRIQUECIMENTO ILÍCITO – ARRENTAMENTO DE ALUGUEL – INVIABILIDADE – DECISÃO MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1003076-75.2018.8.26.0457; Relator (a): Giffoni Ferreira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pirassununga - 2ª Vara; Data do Julgamento: 01/07/2020; Data de Registro: 01/07/2020)

Incensurável, assim, a decisão.

Por todo o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo.

É como voto.

MIGUEL BRANDI
Relator