



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000359162

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1083288-19.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante EDSON PANTI, é apelado ARIANE CUNHA RODRIGUES PANTI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente) E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

ALCIDES LEOPOLDO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo n.: 1083288-19.2020.8.26.0100

Comarca: São Paulo (1ª Vara Cível Central)

Apelante: Edson Pantí

Apelada: Ariane Cunha Rodrigues Pantí

Juiz: Rodrigo Ramos

Voto n. 36.403

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. ARBITRAMENTO E COBRANÇA DE ALUGUÉIS. PARCIAL PROVIMENTO.

I. Caso em Exame

A autora e o réu são coproprietários de um imóvel utilizado exclusivamente pelo réu desde a separação de fato do casal. A autora pleiteia o arbitramento judicial de aluguel pelo uso exclusivo do bem pelo réu.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar a legitimidade da autora para pleitear 50% do valor do aluguel do imóvel, considerando a proporção de propriedade estabelecida em ação de divórcio.

III. Razões de Decidir

3. O art. 1.319 do Código Civil permite a cobrança de aluguéis pelo uso exclusivo de bem comum.

4. A perícia indicou o valor locativo mensal de R\$ 2.326,34, mas a proporção de 50% para cada condômino deve ser revista conforme a partilha estabelecida na ação de divórcio.

IV. Dispositivo e Tese

5. Dá-se provimento em parte ao recurso, majorando-se em 2% os honorários advocatícios devidos pela parte autora, sem majoração em favor desta conforme o Tema 1059 do STJ.

Tese de julgamento: 1. A cobrança de aluguéis pelo uso exclusivo de imóvel comum é possível quando há oposição ao uso exclusivo. 2. A proporção de propriedade deve ser considerada conforme decisão em ação de divórcio.

Legislação Citada: Código Civil, art. 1.319.

Jurisprudência Citada:

STJ, REsp 570.723/RJ, Rel. Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 27/03/2007, DJ 20/08/2007.

STJ, AgRg nos EDcl nos EREsp 201396/SP, Rel. Ministro Ari Pargendler, DJ 17.10.2005.

STJ, REsp 622.472/RJ, Rel. Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 19/08/2004, DJ 20/09/2004.

Trata-se de ação de arbitramento e cobrança de alugueis, alegando a autora que, juntamente com o réu, são proprietários do imóvel descrito na inicial, o qual tem sido utilizado exclusivamente pelo requerido desde a separação de fato do casal, ocorrida em 11/12/2019, pleiteando o arbitramento judicial do aluguel, com o pagamento pelo réu, enquanto durar o uso exclusivo do bem.

A r. sentença, cujo relatório se adota, integrada às fls. 1.055, julgou procedente a ação para o fim de condenar a parte ré a pagar à parte autora a quantia mensal de R\$ 2.326,34, com atualização monetária calculada pela Tabela do TJSP, a partir de outubro de 2020 e acrescida de juros de mora de 1% ao mês, incidentes desde a citação, estabelecida a sucumbência recíproca, rateando-se as custas e despesas processuais, fixando os honorários advocatícios em 10% sobre o valor da causa atualizado para cada parte (fls. 1045/1049).

O requerido apelou afirmando que a apelada não tem 50% do imóvel de forma a legitimar a pretensão de tal percentual a título de locação, e com isto a condenação, pois o imóvel foi adquirido financiado, e a partir da separação de fato a partir de dezembro de 2019, tem aquela apenas o direito a receber 50% do valor pago na duração do casamento, e isto sem embargo da matéria deduzida em defesa (fls. 50/68), porquanto o imóvel foi adquirido pela genitora do apelante em conjunto com a apelada, que foi quem pagou a integralidade das parcelas durante a construção, sendo que esta questão já havia sido delimitada pelo Juízo de Origem (fls. 841/842), mas não foi observado tal entendimento na sentença, fazendo jus a apelada a 46,033% da locação do imóvel, o que corresponde a R\$ 2.107,62, requerendo a reforma,

inclusive no tocante à sucumbência, que deve ser distribuída em 70% para a autora, que decaiu em maior parte de seu pedido (fls. 1.058/1.064).

Foram apresentadas contrarrazões pugnando-se pela manutenção da sentença (fls. 1.070/1.085).

É o Relatório.

A fixação de aluguéis pelo uso da coisa comum tem possibilidade jurídica no art. 1.319 do Código Civil no sentido de que: "cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa".

No mesmo sentido o entendimento do Superior Tribunal de Justiça de que: “aquele que ocupa exclusivamente imóvel deixado pelo falecido deverá pagar aos demais herdeiros valores a título de aluguel proporcional, quando demonstrada oposição à sua ocupação exclusiva. Nesta hipótese, o termo inicial para o pagamento dos valores deve coincidir com a efetiva oposição, judicial ou extrajudicial, dos demais herdeiros.” (REsp 570.723/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/03/2007, DJ 20/08/2007, p. 268), bem como que: “acórdão embargado que assentou que 'O artigo 1.319 do novo Código Civil, correspondente ao artigo 627 do Código Bevilacqua, assim dispõe: 'Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou'. A exegese do referido dispositivo pressupõe relação negocial onerosa entre um dos condôminos e o terceiro, posto cediço em doutrina que 'o não uso da coisa comum por alguns dos condôminos não lhe dá o direito a aluguer, ou prestação, que fique em lugar de uso que teria podido

exercer, salvo negócio jurídico entre os condôminos' (Pontes de Miranda, in "Tratado de Direito Privado", Borsoi, Tomo XII, 1955, pág. 41). O uso exclusivo do condômino que enseja a pretensão de recebimento de aluguéis pressupõe oposição daquele titular em relação aos demais comunheiros, os quais, na forma da lei, podem postular a alienação judicial do bem em face da indivisão incompatível com a coabitação. É que o condômino que habita o imóvel comum engendra exercício regular de direito somente encetando 'abuso de direito' se impede os demais do manejo de qualquer dos poderes inerentes ao domínio. Isto por que, o instituto do Condomínio assenta-se na idéia de comunidade de direitos e tem como primado a possibilidade de todos os condôminos exercerem a um só tempo os atributos da propriedade, desde que de forma compatível com a situação de pluralidade de proprietários.”(AgRg nos EDcl nos EREsp 201396/SP Relator Ministro ARI PARGENDLER DJ 17.10.2005; EDcl nos EREsp 622.472/RJ, Rel. Ministro LUIZ FUX, CORTE ESPECIAL, julgado em 30/06/2006, DJ 25/09/2006, p. 200), e ainda que: “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 consortes representar impedimento de cunho concreto, ou mesmo psicológico, à utilização simultânea pelos demais condôminos, 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, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/08/2004, DJ 20/09/2004, p. 293).

Portanto, a utilização do bem indiviso se insere dentre os direitos do condômino, surgindo em contrapartida o dever de indenizar, pela utilização exclusiva da coisa, importando a citação em ciência inequívoca da contrariedade do meeiro, a partir de quando são devidos os aluguéis.

A questão relativa à menor proporção da autora em relação à partilha do imóvel foi decidida nos autos da ação de divórcio (processo nº 1119726-78.2019.8.26.0100), nos seguintes termos: “no tocante à partilha de bens verifica-se que as partes eram casadas pelo regime da comunhão parcial de bens (fls. 11). Assim, é de rigor que a partilha se dê, em relação aos bens adquiridos na constância do matrimônio, entre 21 de maio de 2016 e 10 de dezembro de 2019, quando ocorreu a separação de fato do casal, na proporção de 50% para cada parte. Portanto, serão partilhados na proporção de 50% para cada um: apartamento, no 12º. andar, do edifício localizado à Rua Dona Carolina, 60 registrado na matrícula 124.065 do 1º. Cartório de registro de Imóveis de São Paulo/SP (fls. 17/20), um veículo de marca BMW, modelo X1, ano 2018/2019 (fls. 22/23) e um veículo de marca HYUNDAI, modelo ix35, ano 2018/2019 (fls. 21). Observando-se que os bens são financiados, a partilha deve se dar proporcionalmente em relação aos valores pagos pelo casal, a título de entrada e financiamento, até a data da separação de fato, pois “a união e seus efeitos patrimoniais só findam pela cessação da vida em comum. Este é o momento em que termina tanto a união como o regime de bens. Adquiridos bens de forma parcelada ou através de financiamento, a fração do bem paga durante o período de vigência da união deve ser partilhada” (Maria Berenice Dias, Manual de Direito das Famílias, 7ª ed., Ed. RT, op. cit., p. 255). (...)

Portanto, o valor a ser partilhado, na proporção de 50% para cada parte, corresponde ao valor pago a título de entrada e financiamento bancário, correspondente às parcelas, no período compreendido entre 21 de maio de 2016 e 10 de dezembro de 2019, devidamente corrigido. As demais parcelas pagas após a separação fática do casal pertencem exclusivamente àquele que as pagou e não podem ser objeto de partilha entre as partes (fls. 801/802)."

A perícia observou a realidade do mercado imobiliário, o padrão superior da construção, a metragem do imóvel e sua localização, dentre outros fatores relevantes, indicando um valor locativo de R\$ 2.326,34 mensais, porém, considerando a porcentagem de 50% para cada condômino, o que deverá ser revisto, de acordo com a proporção cabente do imóvel conforme estabelecido na ação de divórcio, devendo tal cálculo ser devidamente apurado em cumprimento de sentença.

A sucumbência recíproca foi corretamente estabelecida, tendo as partes decaído reciprocamente de seus pedidos, restando afastadas as pretensões formuladas pelo réu de compensação, não comportando qualquer alteração.

Pelo exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO EM PARTE** ao recurso, majorando-se em 2% os honorários advocatícios devidos pela parte autora, nos termos do art. 85, § 11 do CPC, sem majoração em favor desta conforme o Tema 1059 do STJ.

ALCIDES LEOPOLDO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica