



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000377228

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2060687-35.2025.8.26.0000, da Comarca de Guaratinguetá, em que é agravante PHAMELA KAROLYNE CABRAL, é agravado RUDY ALBERTO DA SILVA FARIA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), ENÉAS COSTA GARCIA E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

ALEXANDRE MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

1ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2060687-35.2025.8.26.0000

Comarca: Guaratinguetá (1ª Vara)

Agravante: Phamela Karolyne Cabral

Agravado: Rudy Alberto da Silva Faria

Juiz: Paulo César Ribeiro Mendes

Voto nº 36.975

Ementa: DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. RECURSO PROVIDO. 1.- Agravo de instrumento interposto contra decisão que deferiu tutela provisória de urgência para obrigar a agravante ao pagamento de aluguel pelo uso exclusivo de imóvel e veículo comuns, mantidos em condomínio. 2.- A agravante reside com a prole comum no imóvel e alega que o agravado não paga a prestação do financiamento do imóvel. Propõe aquisição do veículo. 3.- A questão em discussão consiste em determinar se é devido o pagamento de aluguel pela agravante ao agravado pelo uso do imóvel e do veículo comuns, considerando a residência da prole comum no imóvel e o uso compartilhado do veículo. 4.- A jurisprudência do E. Superior Tribunal de Justiça estabelece que não é devido aluguel quando o imóvel é utilizado pela prole comum, afastada a hipótese de posse exclusiva pela ex-cônjuge. 5.- O uso do veículo também não é exclusivo da agravante, sendo utilizado pela filha do casal, afastando a obrigação de pagar aluguéis. 6.- Tutela provisória de urgência que deve ser revogada. Recurso provido.

Trata-se de *agravo de instrumento* interposto contra a r. decisão de fls. 89/91, que em ação de extinção de condomínio deferiu a tutela provisória de urgência para obrigar a agravante ao

pagamento de aluguel no valor de R\$ 500,00 em virtude do uso exclusivo de imóvel comum. A decisão agravada também determinou o pagamento de aluguel em razão do uso do veículo Gol.

Sustenta a agravante, nas razões recursais, que reside com a prole comum no imóvel indicado, de modo que não poderia ser exigido o pagamento de aluguel, conforme entendimento do E. Superior Tribunal de Justiça. Alega que o imóvel é pago através de financiamento bancário e o agravado não paga a prestação por ele devida. Afirma que não pode ser exigido o pagamento de aluguel em razão do uso do veículo comum, cuja venda foi negada pelo agravado. Apresenta nas razões recursais proposta de aquisição do veículo pelo valor de R\$ 6.000,00. Requer, enfim, a concessão de efeito suspensivo.

Deferiu-se o efeito suspensivo requerido (fls. 62/65).

Intimado, o agravado deixou de apresentar contraminuta (fl. 68).

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso deve ser provido.

A decisão agravada, que acolheu o pedido de

tutela de urgência formulado pelo agravado, tem o seguinte teor:

“Trata-se de ação de extinção de condomínio, com pedido de tutela para arbitramento provisório de aluguel, afirmando o autor ser condômino juntamente com a ré de um imóvel e de um veículo, partilhado na proporção de 50% na ação de divórcio litigioso c.c. partilha de bens – autos nº 1004801-92.2022.8.26.0220 – 2ª Vara.

O autor afirma que, não obstante o condomínio, a ré vem mantendo o uso exclusivo do imóvel, sendo que ele nunca teria feito gozo de quaisquer frutos decorrentes do seu direito de propriedade, apesar de diversas vezes ter verbalizado a necessidade de pagamento dos alugueres referente sua cota-parte, sendo que a ré nunca teria permitido a colocação de placas, visitas ao imóvel, nem a entrada de corretores, impossibilitando a alienação amigável.

Dessa forma e tendo em vista os documentos que instruíram a inicial, DEFIRO A TUTELA pretendida e FIXO O ALUGUEL PROVISÓRIO a ser pago pela ré em favor do autor, em razão do uso exclusivo dos bens, em R\$ 500,00 (quinhentos reais) em relação ao imóvel situado no Vale das Serras Residencial, Estrada Vicinal Plinio Galvão César, nº 960, Rua 05, casa nº 038, Jardim Aeroporto, Guaratinguetá/SP, CEP 12512-305, valor compatível com imóvel semelhante no mesmo bairro constante de anúncio de página da web, a ser corrigido pelo IGPM, além de impostos e despesas decorrentes do uso, bem como de R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta

reais) no que se refere ao veículo VW/Gol CL 1.6 MI, ano/modelo 1997, cor cinza, gasolina, de placa CMU0321, se o veículo permanecer com a ré por prazo superior a 60 (sessenta) dias contados a partir da citação, como pedido pelo autor, valor este compatível com a avaliação do carro constante da tabela FIPE trazida, sendo que eventuais diferenças poderão ser discutidas no curso, sem prejuízos, porque se não concordar, a ré poderá desocupar a casa e deixar de usar o veículo, ambos colocando à venda onde entenderem correto” (fls. 89/90 dos autos principais).

A agravante traz no recurso sérios indicativos de que reside com a filha do casal no imóvel mantido em condomínio após o divórcio (fls. 2/4, fls. 25/26 deste recurso). Nestas condições, não poderia o agravado exigir pagamento de aluguel, conforme orientação do E. Superior Tribunal de Justiça sobre a matéria:

Já decidiu o E. Superior Tribunal de Justiça:

“Na esteira da jurisprudência desta Corte, é admissível o arbitramento de aluguéis entre ex-cônjuges em virtude da fruição, por um deles e após a dissolução do vínculo conjugal, de imóvel comum. [...]

É substancialmente distinta, contudo, a situação fática na qual o uso do imóvel não é exclusivo pelo ex-cônjuge, mas, sim, compartilhado entre o ex-cônjuge e a prole comum do casal. Nessa hipótese, o uso ocorre não porque um dos ex-cônjuges usufrui com exclusividade do imóvel, mas sim porque nele reside a prole

comum, em companhia de um de seus guardiões.

O fato de o imóvel servir de moradia do filho comum em conjunto com o ex-cônjuge, seu guardião, afasta a existência de posse exclusiva deste, que é, justamente, a circunstância fática determinante do direito à indenização estabelecida pela jurisprudência desta Corte.

Ademais, é dever de ambos os pais proverem as necessidades da prole comum, na medida de suas possibilidades econômicas, o que inclui as despesas com moradia. Embora a prestação alimentícia seja usualmente fixada em pecúnia, não há óbice que seja ela fixada in natura, como, por exemplo, prover o imóvel em que a criança residirá, naturalmente acompanhada por quem exerce a sua guarda.

Conquanto não seja lícito, de regra, alterar unilateralmente o modo de prestação dos alimentos (de pecúnia para in natura e vice-versa) em virtude do princípio da incompensabilidade dos alimentos, há precedentes desta Corte que, excepcionalmente, admitem essa modificação justamente para impedir que haja enriquecimento ilícito do credor dos alimentos, de modo que a eventual indenização por fruição do imóvel comum também repercutirá nos alimentos a serem fixados à criança ou adolescente.

Em suma, o entendimento de que é devida a indenização ao ex-cônjuge pela fruição exclusiva do imóvel comum pelo outro ex-cônjuge, não se aplica à hipótese em que a fruição do imóvel comum é da ex-cônjuge em companhia de prole comum, quer

seja porque o uso deixa de ser exclusivo, mas sim compartilhado, quer seja porque esse uso compartilhado implicará em inegáveis e severas repercussões no dever de prover moradia, nos alimentos a serem prestados e na possibilidade de substituição dos alimentos em pecúnia por alimentos in natura” (REsp n. 2.082.584/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 30/10/2023 - grifou-se)

O agravado não apresentou contraminuta. Não impugnou, portanto, a alegação da recorrente acerca da residência da filha do casal no imóvel comum. Diante deste cenário, o aluguel não pode ser exigido.

Tampouco há razão para que se exija, neste momento, o pagamento de aluguel pelo uso exclusivo do veículo Gol 1997. Ao que tudo indica, a agravante pagou despesas referentes à manutenção do veículo (fls. 48/55 desta) e o bem também é utilizado pela filha do casal para deslocamentos na cidade.

Nestas condições, não se vê o suscitado uso exclusivo do bem pela recorrente, o que igualmente afasta a obrigação de pagar aluguéis.

Não obstante, a recorrente fez depósitos judiciais nos autos com proposta de aquisição do bem (fls. 55/57 deste recurso). A questão, evidentemente, será dirimida nos autos principais, por ocasião do julgamento da demanda, considerando-se que as partes não celebraram acordo na recente audiência realizada (fl. 141 dos autos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

principais).

Destarte, o recurso deve ser acolhido para
revogar a tutela provisória de urgência.

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO** ao
recurso.

ALEXANDRE MARCONDES
Relator