



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382687

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006050-97.2023.8.26.0073, da Comarca de Avaré, em que é apelante HERNANI MARIO SAUDINO, é apelada ELIZABETE LEANDRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), VITO GUGLIELMI E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1006050-97.2023.8.26.0073

Apelante: Hernani Mario Saudino

Apelado: Elizabete Leandro

Comarca: 2ª Vara Cível do Foro de Avaré

Magistrado(a): Luciano José Forster Junior

Voto nº 6187

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL – USO EXCLUSIVO DO IMÓVEL COMUM POR UM DOS EX-CÔNJUGES – FIXAÇÃO DE ALUGUÉIS – POSSIBILIDADE – AUSÊNCIA DE PROVA DE OCUPAÇÃO COMPARTILHADA – ÔNUS DA PROVA DO RÉU – INEXISTÊNCIA DE FILHOS MENORES NO IMÓVEL – OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO MANTIDA.

RECONVENÇÃO – INEXISTÊNCIA DE CONEXÃO COM A AÇÃO PRINCIPAL – EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO – ART. 485, IV, DO CPC – RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Herbaní Narui Saudino contra sentença proferida nos autos da ação de arbitramento de aluguel ajuizada por Elizabete Leandro.

A autora ajuizou a demanda alegando que, após a dissolução do casamento, o imóvel situado na Rua Diva Maria Rocha Grassi, nº 45, foi partilhado entre as partes, cabendo a cada um a meação correspondente. Sustenta que o réu faz uso exclusivo do bem, sem qualquer contraprestação, motivo pelo qual requereu a fixação de aluguel correspondente a 50% do valor locativo do imóvel, a ser apurado em liquidação de sentença.

Regularmente citado, o réu apresentou contestação, alegando que não ocupa o imóvel de forma exclusiva, pois reside com sua genitora desde a separação, e que o bem está livre e desembaraçado para venda. Ademais, formulou pedido reconvenicional, pleiteando o ressarcimento de metade dos valores que teria arcado sozinho desde o divórcio, referentes a dívidas e ao sustento dos

filhos, no montante de R\$ 28.775,50.

Sobreveio sentença que julgou procedente o pedido inicial para condenar o requerido ao pagamento de indenização correspondente a 50% do valor locativo do imóvel, desde a citação, e extinguiu a reconvenção sem resolução do mérito, com fundamento no art. 485, IV, do CPC, por entender ausente a conexão entre os pedidos reconventionais e a ação principal.

Inconformado, o réu interpôs recurso de apelação, sustentando que a sentença se baseou em presunções frágeis para concluir pela sua ocupação exclusiva do imóvel, sem exigir prova robusta da parte autora. Argumenta que o consumo de energia elétrica, isoladamente considerado, é insuficiente para comprovar o uso exclusivo do bem e que a apelada não demonstrou a impossibilidade de usufruí-lo.

Ademais, impugna a extinção da reconvenção, alegando que os pedidos reconventionais possuem conexão com a ação principal, pois tratam de questões patrimoniais decorrentes da dissolução do casamento. Requer a reforma da sentença para julgar improcedente a ação de arbitramento de aluguel e determinar o julgamento do mérito da reconvenção.

Recurso tempestivo e isento de preparo, uma vez que o apelante é beneficiário da gratuidade de justiça (Fls. 142/144).

Foram apresentadas contrarrazões (Fls. 159/163).

Regularmente intimadas, nos termos da Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste Egrégio Tribunal de Justiça, as partes não se opuseram ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

A controvérsia posta nos autos diz respeito à fixação de aluguel pelo uso exclusivo do imóvel comum pelo apelante, bem como à extinção do pedido reconvenicional por ausência de conexão com a ação principal.

O condomínio existente entre as partes decorre da partilha do imóvel em questão após a dissolução do casamento. Em situações como essa, quando um dos coproprietários passa a fazer uso exclusivo do bem, nasce para o outro o direito de ser indenizado por meio do arbitramento de aluguel, evitando-se o enriquecimento sem causa.

A ação de arbitramento de aluguel visa garantir o equilíbrio patrimonial entre os condôminos, assegurando que aquele que não pode usufruir do bem seja compensado financeiramente.

Para que se fixe aluguel em favor do condômino que não faz uso do imóvel, deve-se comprovar: (i) a copropriedade do bem, (ii) a ocupação exclusiva por um dos condôminos, e (iii) a privação do outro condômino do uso e fruição do imóvel.

No caso concreto, o apelante sustenta que não há uso exclusivo do imóvel, pois ele se encontra desocupado e é apenas frequentado esporadicamente pelo recorrente, visto que ele reside com sua genitora, motivo pelo qual não há fundamento para o arbitramento dos aluguéis.

Contudo, o conjunto probatório demonstra o contrário. Conforme certidão do Oficial de Justiça (Fls. 50), o réu foi citado no próprio imóvel objeto do arbitramento de aluguel:

*"CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 073.2023/019170-5 em 01/12, por volta das 11h50m, dirigi-me ao endereço: **Rua Diva Maria Rocha Grassi, 45**, e aí sendo, CITEI HERNANI MÁRIO SAUDINO por todo o conteúdo do mandado, o(a) qual ciente ficou, exarou sua assinatura e aceitou cópia que lhe ofereci. Nada mais."*

Além disso, na contestação, o próprio apelante juntou comprovante de endereço em seu nome no referido imóvel (Fls. 74), bem como seu cadastro no plano de saúde, no qual declarou como residência o imóvel litigioso (Fls. 78).

Nesse sentido, considerando que o réu invocou fato extintivo do direito da autora, cabia a ele o ônus de demonstrá-lo, conforme dispõe o

artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil. No entanto, no caso concreto, o réu não produziu qualquer prova de que não faz uso exclusivo do imóvel ou de que possui residência em outro endereço, pelo contrário. Dessa forma, competia a ele comprovar tais alegações, o que não ocorreu.

Diante disso, não há como reconhecer a desocupação do imóvel ou afastar a configuração do uso exclusivo. Pelo contrário, os elementos constantes dos autos demonstram de forma cabal que o réu utiliza o bem de maneira exclusiva.

Ademais, não se sustenta a alegação de que a residência dos filhos no imóvel afastaria a caracterização do uso exclusivo e, consequentemente, o dever de pagamento de aluguéis.

Sobre o tema, a jurisprudência, inclusive do Superior Tribunal de Justiça, tem entendimento consolidado no sentido de que o afastamento do uso exclusivo e da obrigação de pagar aluguel somente se aplica quando o filho em comum que reside no imóvel objeto do pedido de fixação de aluguéis é menor de idade e está sob a guarda do genitor que ocupa o bem. Esse não é o caso dos autos, uma vez que os filhos são maiores e capazes, não se aplicando, portanto, a exceção jurisprudencial mencionada.

Vejamos o entendimento do STJ:

“Isso porque, é incontroverso nos autos que a parte ré reside no imóvel comum com o filho menor do casal. Nessa situação, já decidiu o C. STJ que a pretensão indenizatória da ação de arbitramento de aluguel deve ser afastada, mormente por duas razões: i) 'a utilização do bem pela descendente dos coproprietários - titulares do dever de sustento em razão do poder familiar (filho menor) ou da relação de parentesco (filho maior) - beneficia a ambos, motivo pelo qual não se encontra configurado o fato gerador da obrigação reparatória, ou seja, o uso do imóvel comum em benefício exclusivo de ex-cônjuge’; ii) “o fato de o imóvel comum também servir de moradia para a filha do ex-casal tem a possibilidade de converter a 'indenização proporcional devida pelo uso exclusivo do bem' em 'parcela in natura da prestação de alimentos' (sob a forma de habitação), que deverá ser somada aos alimentos in pecunia a serem pagos pelo ex-cônjuge que não usufrui do bem - o que poderá ser apurado em ação própria -, sendo certo que

tal exegese tem o condão de afastar o enriquecimento sem causa de qualquer uma das partes.' (STJ - REsp: 1699013 DF 2017/0107239-2, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 04/05/2021, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 04/06/2021).

Dessa forma, visto que o réu reside no imóvel com filhos maiores e capazes de forma exclusiva, não há como se afastar a fixação de aluguéis. Esse entendimento, inclusive, já foi aplicado por este Tribunal em casos análogos, conforme precedentes abaixo:

*“Ação de extinção de condomínio e fixação de aluguel. Procedência parcial. Sentença que julgou procedente em parte a ação principal e extinguiu, sem resolução de mérito, a reconvenção ofertada pela ré. Extinção do condomínio do imóvel objeto da inicial. Alienação judicial a ser realizada em hasta pública no valor a ser apurado em perícia, condenando-se a ré a pagar 50% do valor de locação do imóvel a título de aluguel em favor do autor pelo uso exclusivo. **Irresignação da ré restrita à fixação de aluguéis. Descabimento. O fato de a filha em comum residir no imóvel não afasta a obrigação da ré, uma vez que é maior de idade. A tese invocada se aplica à hipótese em que o filho em comum que reside no imóvel objeto do pedido de extinção de condomínio e fixação de aluguéis pelo uso exclusivo pelo genitor detentor da guarda é menor de idade. Precedentes do STJ e desta Corte. Recurso desprovido.**” (TJSP; Apelação Cível nº 1003218-79.2023.8.26.0077; Relator (a): Ramon Mateo Júnior; Órgão julgador: **6ª Câmara de Direito Privado**; Data do julgamento: 20/12/2024).*

*“AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL COMPROVAÇÃO DE QUE AMBAS AS PARTES SÃO PROPRIETÁRIAS DO BEM E QUE O MESMO É OCUPADO EXCLUSIVAMENTE PELA RÉ - **POSSIBILIDADE DE ARBITRAMENTO E RECEBIMENTO DE ALUGUEL PELO COPROPRIETÁRIO PRIVADO DO USO E GOZO DO BEM - MORADIA DE FILHO MAIOR NO IMÓVEL QUE NÃO OBSTA A PRETENSÃO** - SENTENÇA MANTIDA RECURSO NÃO PROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível nº 1003363-67.2023.8.26.0132; Relator (a): Erickson Gavazza Marques; Órgão julgador: **5ª Câmara de Direito Privado**; Data do julgamento: 04/02/2025).*

*“Apelação – Ação de Arbitramento de Aluguel – Sentença de procedência – **Insurgência do Réu – Uso exclusivo do imóvel sobre o qual ambas as partes tinham a posse – Alegação do Réu de que o aluguel é indevido, em razão das duas filhas (já maiores de idade) morarem com ele no***

imóvel – Fato que não interfere no objeto desta ação – Sentença mantida – Precedentes – Recurso improvido.” (TJSP; Apelação Cível nº 1057293-02.2023.8.26.0002; Relator (a): Luiz Antônio Costa; Órgão julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 27/11/2024).

Portanto, sendo o imóvel de copropriedade das partes, o uso exclusivo por uma delas impõe o dever de pagar aluguéis ao outro coproprietário, sob pena de enriquecimento sem causa, vedado pelo ordenamento jurídico, nos termos do artigo 884 do Código Civil.

Nesse sentido:

“Ocorrendo a separação do casal e permanecendo o imóvel comum na posse exclusiva do varão, é de se admitir a existência de um comodato gratuito, o qual veio a ser extinto com a citação para a ação promovida pela mulher. Daí ser admissível, a partir de então, o direito de a coproprietária ser indenizada pela fruição exclusiva do bem comum pelo ex marido.” REsp nº 178.130, Relator Ministro CÉSAR ASFOR ROCHA, 4ª Turma, STJ, DJ de 17.06.2002).

O marco inicial para a indenização é a data da citação no processo em que se cobram os aluguéis, nos termos do artigo 219 do Código de Processo Civil, tal como fixado na sentença.

No que tange à alegação de indevida extinção do pedido reconvenicional, entendo que a sentença também não merece reforma.

Nos termos do art. 343 do CPC, a reconvenção é um meio processual pelo qual o réu formula pretensão própria contra o autor, exigindo-se, para sua admissibilidade, que haja conexão entre o pedido reconvenicional e a ação principal ou com os fundamentos da defesa.

O entendimento predominante nos tribunais é de que a conexão necessária para viabilizar a reconvenção não se confunde com mera relação entre as partes, devendo haver um liame objetivo entre as pretensões. O critério para determinar a admissibilidade da reconvenção não é apenas a identidade subjetiva (as mesmas partes), mas sim a conexão lógica e jurídica entre os pedidos.

No caso em análise, o réu reconveio para cobrar da

autora despesas relacionadas aos filhos comuns e outras despesas após o divórcio. No entanto, a demanda principal versa sobre o arbitramento de aluguel, que possui natureza estritamente patrimonial e não envolve, diretamente, a relação de deveres parentais.

O pedido de arbitramento de aluguel diz respeito ao direito de propriedade e ao uso exclusivo de bem comum, enquanto a cobrança de despesas com os filhos decorre do dever de sustento e assistência parental. Trata-se, portanto, de matérias distintas, sem um liame jurídico suficiente para justificar sua tramitação conjunta.

Importante destacar também que em nenhum momento houve a fixação de alimentos em desfavor da autora, tampouco a configuração de eventual inadimplemento. Na sentença que decretou o divórcio, não há qualquer menção ao dever da autora de prestar alimentos, ressaltando-se, inclusive, que um dos filhos já é maior.

A presente ação trata exclusivamente do arbitramento de aluguel em razão do uso exclusivo do bem comum por um dos condôminos, sem qualquer relação direta com supostas dívidas alimentares que sequer foram constituídas judicialmente.

Assim, a decisão que extinguiu a reconvenção sem resolução do mérito está correta, pois as matérias não apresentam um vínculo jurídico direto, inviabilizando o processamento conjunto.

Ademais, a extinção da reconvenção não impede o réu de buscar seus direitos por meio de ação própria de cobrança de despesas de filhos, em que poderá desenvolver seus argumentos e produzir as provas pertinentes.

Dessa forma, sob qualquer ângulo de análise, inexistente fundamento para o provimento do recurso, sendo imperiosa a manutenção da sentença.

Por fim, em razão da disposição contida no artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

recursais devidos ao patrono da parte autora, de 10% para 15% do valor atualizado da causa, observada a gratuidade processual concedida ao réu.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, mantendo integralmente os termos fixados na sentença.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator