



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000385915**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002812-04.2024.8.26.0019, da Comarca de Americana, em que é apelante GIANFRANCISCO FREDDI VILLANI, é apelado FERNANDA BORGES BATISTA (JUSTIÇA GRATUITA).

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente) E ALEXANDRE LAZZARINI.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

**GALDINO TOLEDO JÚNIOR**

**Relator**

Assinatura Eletrônica

**Apelação Cível nº 1002812-04.2024.8.26.0019**

**Comarca de Americana**

**Apelante: Gianfrancisco Freddi Villani**

**Apelada: Fernanda Borges Batista**

**Voto nº 42.339**

ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS - Ação ajuizada pela ex-esposa em face do ex-marido - Sentença de parcial procedência - Irresignação do requerido alegando guarda do filho menor - Propriedade comum do bem objeto desta lide e guarda compartilhada do filho com referência no lar paterno - Indevido o arbitramento de aluguéis, conforme jurisprudência do STJ - Fato que deve ser considerado na ação de alimentos -Recurso acolhido.

1. Ao relatório constante da sentença de fls. 407/412 acrescento que esta julgou parcialmente procedente ação de arbitramento de aluguéis, para condenar o requerido a pagar à autora mensalmente, o valor equivalente a 1/3 do aluguel a ser apurado em liquidação de sentença pelo valor da avaliação a ser realizada por perito judicial em liquidação de sentença, e será devido desde a citação, reajustados nos termos e pelos índices da legislação de locação. Por força da sucumbência recíproca, cada parte arcará com as custas e despesas processuais que tiverem dado causa, devendo a requerida arcar com os honorários advocatícios em 10% do valor da condenação, devidamente atualizado, restando suspensa a exigibilidade diante da gratuidade de justiça concedida ao réu, diante dos documentos acostados às fls. 380/388. Deverá a autora arcar com os honorários advocatícios

da parte contrária em 10% do valor referente à diferença entre o valor pretendido a título de aluguel e o a ser fixado em liquidação de sentença, observando-se, quanto à sua exigibilidade, os benefícios concedidos.

Inconformado recorre o requerido (fls. 415/425) pretendendo a reforma da sentença com o argumento de ocupar o imóvel com o filho comum. Ainda, que a sentença contraria anterior decisão proferida no agravo de instrumento firmado nesta C. 9ª Câmara de Direito Privado e jurisprudência dos tribunais superiores.

Recurso regularmente processado, com oferecimento de contrarrazões (fls. 426/445).

2. Trata-se de ação de arbitramento e cobrança de aluguéis, ajuizada pela ex-esposa em face do ex-marido, sob o argumento de serem proprietários comuns do imóvel que este ocupa de forma exclusiva, razão pela qual a autora deve ser indenizada pelo valor correspondente a metade dos locativos.

Para julgar parcialmente procedente o pedido, entendeu a julgadora *a quo* que: *“Assim é que se tornou incontroversa a alegação de utilização exclusiva do imóvel em questão, na companhia do filho do ex-casal. É incontestável o entendimento de que enquanto não dividido o imóvel, a propriedade do casal sobre o bem remanesce sob os dispositivos*

*legais aplicáveis ao instituto do condomínio. A jurisprudência se posiciona no sentido de que é possível a cobrança de alugueis (indenização) pelo condômino que não ocupa o imóvel, após a partilha, e referente ao momento após a efetiva oposição à ocupação com exclusividade. Dessa forma, em se tratando de bem comum, cujo uso é atribuído exclusivamente a um dos proprietários, revelado está o amparo legal para arbitramento de aluguel em favor daquele que não goza e usufrui do bem. Ademais, o filho não está sendo cobrado pelo aluguel devido, mas apenas e exclusivamente, o requerido, único coproprietário do bem, sendo certo que o menor se encontram amparado por sua genitora, com o recebimento de pensão alimentícia, cuja eventual insurgência em face dos valores atuais praticados e sua eventual compensação, deve ser deduzida pela via própria e perante quem de direito.” ...*

*“Deste modo, o fato do requerido residir com o filho do ex-casal no imóvel objeto da demanda não impede a requerente de exigir os mencionados aluguéis. Contudo, deverá haver a fixação em proporção diversa daquela pleiteada na inicial, haja vista a necessidade de calcular-se a parte utilizada pelo requerido que é de 1/3, uma vez atribuível às outras terças-partes à autora e ao filho do casal. Saliente-se que esta é a fração ideal utilizada exclusivamente pelo réu.” (fls. 409/411)*

Nesse passo, preservado r. entendimento diverso, o recurso comporta acolhida.

Observe-se que a guarda compartilhada com domicílio na casa do apelante, com visitas da apelada, foi objeto de acordo, devidamente homologado em 07/11/2023 (fls. 176/179).

No entanto, os alimentos, que seriam repartidos igualmente entre os genitores foram objeto de ação ajuizada pelo guardião, em fevereiro de 2024 (fls. 183/188) e a genitora ajuizou ação de modificação de guarda, que tramitam conjuntamente e estão aguardando a realização dos estudos técnicos.

Assim, ainda que reconhecido o direito da autora sobre o imóvel objeto desta lide, sendo coproprietária em parte iguais, mantida a guarda compartilhada, indicando-se o lar de residência paterno como o de referência do filho, sem qualquer alteração fática, não se mostra devida a condenação do guardião ao pagamento de locativos.

Nesses termos, de acordo com precedente do Superior Tribunal de Justiça, não é devida indenização ao condômino que não reside no imóvel, por aquele que faz uso do bem em conjunto com filhos comuns, como no caso dos autos: *“RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. EX-CÔNJUGE QUE RESIDE NO IMÓVEL COMUM COM A FILHA DO EX-CASAL, PROVENDO O SEU SUSTENTO. USO EXCLUSIVO E ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. NÃO CARACTERIZAÇÃO”* (4<sup>a</sup>

Turma, Resp. nº 1.699.013, Relator Ministro Luís Felipe Salomão, j. 4/5/21).

E assim também já decidiu esta Corte de Justiça: *“ARBITRAMENTO DE ALUGUEL Demanda ajuizada em face da ex-cônjuge Improcedência decretada Inconformismo Não acolhimento Inobstante ambas as partes sejam proprietárias/condôminas do bem imóvel descrito na petição inicial, incontroverso que, após o divórcio, a varoa ali permaneceu juntamente com os filhos comuns (uma delas ainda menor) Circunstância que, conforme recente entendimento do C. STJ e também deste E. Tribunal, torna descabido exigir o pagamento de alugueres em face da ex-cônjuge que passou a exercer os cuidados da prole, junto ao imóvel comum Prestígio da vulnerabilidade que se sobrepõe à arguição de enriquecimento sem causa (aqui, inexistente, eis que o imóvel também serve de residência aos filhos comuns) – Precedentes, inclusive desta Turma Julgadora Sentença mantida Recurso improvido”* (8ª Câmara de Direito Privado, Apelação Cível nº 1006839-46.2021.8.26.0565, Rel. Des. Salles Rossi, j. 6/7/22).

Mais: *“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. COISA COMUM. Sentença que julgou improcedente a ação. Irresignação. Pedido de arbitramento de aluguel entre ex-cônjuges, já divorciados, titulares de bem imóvel adquirido na constância do casamento. Fato de o imóvel ainda não*

*ter sido efetivamente partilhado que não impede o arbitramento de indenização pela ocupação exclusiva do bem comum. Precedentes. Caso, contudo, em que a ré reside no único bem imóvel do ex-casal, juntamente com seus filhos menores. Impossibilidade de cobrança de aluguel. Prestígio à maior vulnerabilidade do genitor encarregado dos cuidados dos filhos. Inocorrência de enriquecimento sem causa. Precedentes do C. STJ e desta Corte de Justiça. Pretensão de arbitramento de aluguel corretamente afastada. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO. (9ª Câmara de Direito Privado, Apelação Cível nº 1001775-70.2021.8.26.0366, Relator Márcio Boscaro, j. em 22/10/2022)*

*Ainda: “COISA COMUM. ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. RÉ QUE VIVE NO IMÓVEL COM OS FILHOS MENORES DO CASAL. DESCABIMENTO. APLICAÇÃO DE RECENTE JULGADO DO EGRÉGIO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RECURSO NÃO PROVIDO. Coisa comum. Arbitramento de aluguéis de imóvel. Ex-cônjuges. Ré que vive na casa com os dois filhos menores do casal. Descabimento. Aplicação de recente julgado do Egrégio Superior Tribunal de Justiça. Manutenção da sentença. Recurso não provido” (10ª Câmara de Direito Privado, Apelação Cível nº 1001731-06.2019.8.26.0048, Relator Desembargador J.B. Paula Lima, j. 29/6/21).*

*De se esclarecer, em arremate, que ambos os ex-cônjuges estão sendo beneficiados pela moradia do*

filho em comum, não se verificando hipótese de enriquecimento sem causa a justificar o pretendido arbitramento de aluguéis, que, se assim fosse concedido oneraria a apelada, pois referida despesa passaria a ser incluída na ação de alimentos.

Dessa forma, o recurso deve ser provido para julgar improcedente o pedido de arbitramento de locativos em favor da coproprietária e deverá ser considerada na ação de alimentos.

3. Ante o exposto, meu voto dá provimento ao recurso.

***Galdino Toledo Júnior***  
***Relator***