



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000395389

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004238-46.2023.8.26.0323, da Comarca de Lorena, em que é apelante ANDRÉ RODRIGUES ALVES, é apelado FABIANA ARAÚJO DA SILVA ALVES.

ACORDAM, em 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U. Sustentou oralmente a Dra. Vitória Siniscarchio Costa, OAB/SP 392.778.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores LIA PORTO (Presidente) E FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI.

São Paulo, 23 de abril de 2025

PASTORELO KFOURI

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Voto nº 9222

Apelação nº 1004238-46.2023.8.26.0323

Relator(a): Pastorelo Kfourì

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado

Comarca: Lorena / 1ª Vara Cível

Processo de origem nº 1004238-46.2023.8.26.0323

Juiz(a): Wallace Goncalves dos Santos

Apelante: André Rodrigues Alves

Apelada: Fabiana Araújo Silva Alves

Ementa: DIREITO DE FAMÍLIA E CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. AÇÃO IMPROCEDENTE. RECURSO DO REQUERENTE. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Apelação cível contra sentença que julgou improcedente a ação de arbitramento de aluguel em bem comum.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

A questão em discussão consiste em saber se é cabível a fixação de aluguéis pelo uso exclusivo da condômina.

III. RAZÕES DE DECIDIR

O imóvel que foi adquirido pelo ex-casal e é objeto de partilha na demanda de divórcio pode ser objeto de arbitramento de aluguel, desde que configurado o uso exclusivo do condômino.

O bem comum serve de moradia para a ex-cônjuge e o filho menor comum, o que afasta o uso exclusivo e o arbitramento de aluguel. Precedentes.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Recurso não provido.

Tese de julgamento: "1. A ação de arbitramento de aluguel em bem comum tem cabimento em caso de uso exclusivo do condômino. 2. Se o imóvel serve de moradia para a ex-cônjuge e o filho menor comum, afastam-se o uso exclusivo e o arbitramento de aluguel".

Dispositivos relevantes citados: RITJSP, artigo 252.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 2.082.584, Terceira Turma, Ministra Nancy Andrigli, julgado em 24/10/2023.

Trata-se de ação de arbitramento de aluguel que, por meio da respeitável sentença de fls. 199/203, cujo relatório se adota, foi julgada



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

improcedente. Sucumbência do autor, devendo arcar com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da causa.

Apela o requerente aduzindo, em suma, que deve ser reformada a r. sentença. Alega que ajuizou a demanda com fim de arbitramento de aluguel em face da ex-esposa diante do uso de bem comum no percentual de 1/3 do valor do imóvel. Discorre sobre o pagamento de alimentos em favor dos filhos e a possibilidade de fixação de aluguéis de bem partilhado entre os ex-cônjuges, de acordo com o regime patrimonial. Pede provimento ao recurso.

O recurso foi processado e respondido (fls. 667/679).

Houve oposição ao julgamento virtual (fls. 1.085).

É o relatório.

Em que pese às razões expendidas nos recursos a sentença resolveu a questão e merece ser mantida pelos seus próprios e bem deduzidos fundamentos, que ficam perfilhados como razão de decidir pelo desprovimento do recurso, nos termos do art. 252 do Regimento Interno desta Corte, que preconiza que

“nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”.

Referido dispositivo tem larga adoção por este Egrégio Tribunal de Justiça, em observância ao postulado constitucional da razoável duração dos processos, evitando repetições inúteis e procrastinatórias.

A medida possui aceitação pacífica pelo Superior Tribunal de Justiça, que assenta a

“viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum (REsp n.º 662.272/RS, 2ª T., Rel. Min. João Otávio Noronha, j. 04.09.2007; REsp n.º 491.963/ES, 2ª T., Rel. Min. Castro Meira, j. 21.11.2005, entre vários outros)”.

Adoto as razões de decidir expendidas na r. sentença (fls. 199/203):

“A ação comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, vez que as provas produzidas nos autos são o suficiente para o desate da matéria.

De proêmio, esclareço a ausência de exigência legal de que a ação de arbitramento de alugueres seja proposta apenas pelo proprietário do bem, bastando, para tanto, a demonstração da condição de possuidor (seja como promissário comprador ou usufrutuário), e que, no caso dos autos, foi feita com a juntada do contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto da lide às fls. 12/16, justo título de posse, mesmo que não registrado em cartório.

Sendo assim, rejeito a preliminar de ilegitimidade ativa arguida em contestação.

Não havendo mais preliminares a enfrentar, avanço ao mérito.

O autor alega na inicial que a requerida está usufruindo com exclusividade do imóvel sobre o qual as partes são proprietárias, razão pela qual, com base no art. 1.319 do CC e no princípio da vedação ao enriquecimento indevido, postula pelo arbitramento de aluguel a ser pago pela requerida em seu favor na proporção de 1/3.

Entretanto, tal pretensão não comporta acolhimento.

Isso porque a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça tem precedente a indicar que o fato de o imóvel servir de moradia para os filhos comuns, além de impedir a tese de uso exclusivo do patrimônio comum por um dos ex-cônjuges, que

justificaria os aluguéis em favor da parte que não usa o bem, implica em converter a indenização proporcional pelo uso exclusivo em parcela "in natura" da prestação de alimentos, sob a forma de habitação.

Confira-se.

"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. 1. O uso exclusivo do imóvel comum por um dos ex-cônjuges - após a separação ou o divórcio e ainda que não tenha sido formalizada a partilha - 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. 2. Tal obrigação reparatória - que tem por objetivo afastar o enriquecimento sem causa do coproprietário - apresenta como fato gerador o uso exclusivo do imóvel comum por um dos ex-consortes, a partir da inequívoca oposição daquele que se encontra destituído da fruição do bem, notadamente quando ausentes os requisitos ensejadores da chamada "usucapião familiar" prevista no artigo 1.240-A do citado Codex. Precedentes. 3. Na hipótese dos autos, desde o divórcio das partes, o ex-marido reside no imóvel comum em companhia da filha (cujo sustento provê quase que integralmente), sem efetuar nenhum pagamento a ex-esposa (coproprietária) a título de aluguel. 4. Como é de sabença, enquanto o filho for menor, a obrigação alimentícia de ambos os genitores (de custear-lhe as despesas com moradia, sustento derivado do poder familiar, havendo presunção de necessidade do alimentando; ao passo que, após a maioridade civil (dezoito anos), exsurge o dever dos pais de prestar alimentos ao filho - em decorrência da relação de parentesco - quando demonstrada situação de incapacidade ou de indigência não proposital, bem como por estar o descendente em período de formação escolar profissionalizante ou em faculdade, observado o trinômio "necessidade de quem recebe, capacidade contributiva de quem paga e proporcionalidade". Inteligência da Súmula 358/STJ. 5. A prestação alimentícia, por sua vez, pode ter caráter pecuniário - pagamento de certa soma em dinheiro -

e/ou corresponder a uma obrigação in natura, hipótese em que o devedor fornece os próprios bens necessários à sobrevivência do alimentando, como moradia, saúde e educação. 6. A despeito da alternatividade característica da obrigação de prestar alimentos, o artigo 1.707 do Código Civil enuncia o princípio da incompensabilidade, que, nos termos da jurisprudência desta Corte, admite mitigação para impedir o enriquecimento indevido de uma das partes, mediante o abatimento de despesas pagas in natura (para satisfação de necessidades essenciais do alimentando) do débito oriundo de pensão alimentícia. 7. Nesse contexto normativo, há dois fundamentos que afastam a pretensão indenizatória da autora da ação de arbitramento de aluguel. Um principal e prejudicial, pois 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. 8. Como fundamento secundário, o fato de o imóvel comum também servir de moradia para afilha 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. 9. Ademais, o exame do pedido de arbitramento de verba compensatória pelo uso exclusivo de imóvel comum por ex-cônjuge não pode olvidar a situação de maior vulnerabilidade que acomete o genitor encarregado do cuidado dos filhos financeiramente dependentes, cujas despesas lhe são, em maior parte, atribuídas. 10. Hipótese em

que o provimento jurisdicional - pela improcedência da pretensão autoral - submete-se à regra rebus sic stantibus, notadamente por se tratar de controvérsia que guarda relação com institutos de direito de família. 11. Recurso especial não provido" (REsp n.1.699.013/DF, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 4/5/2021, DJe de 4/6/2021.) Destaque nosso.

Nesse sentido o E. TJ/SP já decidiu:

“EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C/C ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. Insurgência da ré em face da sentença de procedência. Sentença reformada. 1. PAGAMENTO DE ALUGUÉIS. Condenação da ré ao pagamento de aluguéis do imóvel comum, na proporção de 50%. Afastamento. Possibilidade de fixação de aluguéis antes da definição da partilha apenas quando identificável o quinhão de cada uma das partes. Pendência de ação de divórcio na qual há controvérsia sobre o percentual de participação da apelante na aquisição do imóvel. Imóvel que, além disso, é utilizado pelo filho comum do casal. Utilização do imóvel que não é exclusiva da ré. Circunstância impeditiva do arbitramento de aluguéis, conforme entendimento do STJ no REsp nº1.699.013/DF. 2. EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO. Alienação judicial do imóvel. Afastamento. Extinção do condomínio que é direito potestativo do autor. Caso em que, no processo de divórcio, não foi definido o percentual do bem pertencente a cada cônjuge, não há estipulação de quem será responsável pela dívida junto ao credor hipotecário, além de haver interesse da apelante na compra da cota parte do apelado. Impossibilidade de o autor exercer tal direito na pendência dessas questões, a serem resolvidas no processo de divórcio. RECURSO PROVIDO” (Apelação Cível nº1023442-09.2021.8.26.0562; Rel. Desemb. CARLOS ALBERTO DE SALLES) Destaque nosso.

“AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. Sentença de improcedência. Apela o autor sustentando que apesar de se tratar de bem comum, a ré utiliza o imóvel de forma exclusiva enquanto não possui outro imóvel para residir, sendo obrigado a se comprometer com o pagamento de aluguel; além de realizar o pagamento de aluguel para a sua própria moradia, o apelante arca sozinho com o valor do financiamento e do condomínio para proveito exclusivo da ré. Descabimento. O pedido de arbitramento de aluguel foi corretamente afastado uma vez que a posse não é exercida exclusivamente pela ré, pois também reside no imóvel o filho comum do casal. Entendimento recente proferido pelo STJ que reconhece a inviabilidade de arbitrar aluguel quando o filho comum dos condôminos residir no imóvel. Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1000547-56.2024.8.26.0010; Relator (a): James Siano; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional X - Ipiranga - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: alimentação, educação, saúde, lazer, vestuário, higiene e

transporte) tem por lastro o dever de 28/08/2024; Data de Registro: 28/08/2024) Destaque nosso.

Desse modo, não se afigura razoável, em conformidade com o entendimento jurisprudencial e com as disposições constitucionais relativas aos deveres dos pais em relação aos filhos, impor à ex-cônjuge, que tem sob sua guarda direta os filhos menores, a obrigação de arcar com o pagamento de aluguel pelo uso da unidade familiar.

Com efeito, embora seja cabível a cobrança de aluguéis na hipótese de dissolução do vínculo conjugal em que apenas um dos cônjuges permanece na posse exclusiva do bem, tal medida se revela incompatível com os princípios fundamentais da proteção do núcleo familiar quando o imóvel também é utilizado para moradia dos filhos menores do casal.

Dessa forma, considerando que a requerida não faz uso exclusivo do imóvel, mas o compartilha com os filhos menores do casal, é possível que ela resida no imóvel sem o pagamento de qualquer tipo de indenização ao ex-cônjuge”.

A Corte Superior tem entendido que não cabe o pagamento de indenização a ex-cônjuge nos casos em que o bem também é habitado por algum filho do ex-casal, eis que afastado o uso exclusivo. Neste sentido: REsp 2.082.584, Terceira Turma, Ministra Nancy Andrigli, julgado em 24/10/2023:

“CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEIS ENTRE EX-CÔNJUGES PELO USO EXCLUSIVO DE IMÓVEL COMUM APÓS DISSOLUÇÃO DE VÍNCULO CONJUGAL. OMISSÕES, CONTRADIÇÕES E OBSCURIDADES. INOCORRÊNCIA. QUESTÕES EXAMINADAS PELO ACÓRDÃO RECORRIDO DE FORMA CLARA, COERENTE E PRECISA. ARBITRAMENTO DE ALUGUEIS. POSSIBILIDADE, MESMO ANTES DA PARTILHA, SE A PARTE CABÍVEL A CADA CÔNJUGE FOR OBJETO DE INCONTROVERSA IDENTIFICAÇÃO. FUNDAMENTO DA INDENIZAÇÃO. POSSE EXCLUSIVA DO BEM

COMUM APÓS DISSOLUÇÃO DO VÍNCULO CONJUGAL. IMÓVEL QUE SERVE DE MORADIA TAMBÉM À PROLE COMUM. CIRCUNSTÂNCIA FÁTICA QUE DIFERENCIA A HIPÓTESE DOS PRECEDENTES E DE SEU FUNDAMENTO DETERMINANTE. USO QUE DEIXA DE SER EXCLUSIVO E PASSA A SER COMPARTILHADO ENTRE A PROLE E SEU GUARDIÃO. **AFASTAMENTO DA POSSE EXCLUSIVA QUE JUSTIFICA A INDENIZAÇÃO. DIREITO À MORADIA QUE É DEVER DE AMBOS OS PAIS EM RELAÇÃO À PROLE. PRESTAÇÃO ALIMENTÍCIA QUE PODE SER PRESTADA EM PECÚNIA OU IN NATURA. REPERCUSSÕES DIRETAS E SEVERAS QUE O FATO DE A PROLE RESIDIR NO IMÓVEL COMUM PODEM TRAZER AOS ALIMENTOS QUE SERÃO PRESTADOS. PRINCÍPIO DA INCOMPENSABILIDADE DOS ALIMENTOS QUE PODE EXCEPCIONALMENTE SER MITIGADO PARA IMPEDIR O ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. IMPOSSIBILIDADE DE ARBITRAMENTO DA INDENIZAÇÃO. INAPLICABILIDADE DOS PRECEDENTES DESTA CORTE SOBRE A INDENIZAÇÃO PELO USO EXCLUSIVO ENTRE EX-CÔNJUGES. EXISTÊNCIA DE PRECEDENTE ESPECÍFICO PARA A HIPÓTESE DO IMÓVEL QUE SERVE DE MORADIA TAMBÉM À PROLE COMUM. EXISTÊNCIA, ADEMAIS, DE CONTROVÉRSIA SOBRE O PERCENTUAL CABÍVEL ÀS PARTES SOBRE O IMÓVEL QUE IMPEDIRIA O ARBITRAMENTO DOS ALUGUEIS MESMO NAS SITUAÇÕES JÁ ADMITIDAS PELA JURISPRUDÊNCIA”.**

Também,

“VOTO DO RELATOR EMENTA – ARBITRAMENTO DE ALUGUEL – Demanda ajuizada em face do ex-cônjuge – Improcedência decretada – Inconformismo – Não acolhimento – Inobstante ambas as partes sejam usufrutuárias do bem, incontroverso que, após a separação, o varão ali permaneceu juntamente com a filha comum (menor) – Circunstância que,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

conforme recentes precedentes do C. STJ e também deste E. Tribunal, torna descabido exigir o pagamento de alugueres em face do 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 à filha comum) – Sentença mantida – Recurso improvido”.

(TJSP; Apelação Cível 1001660-89.2021.8.26.0288; Relator (a): Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ituverava - 1ª Vara; Data do Julgamento: 20/06/2022; Data de Registro: 20/06/2022)

“APELAÇÃO CÍVEL. Ação de extinção de condomínio c.c. arbitramento de aluguel. Sentença de parcial procedência. Insurgência do autor. Descabimento. **Genitora que permaneceu residindo no imóvel com a filha. Descabimento de arbitramento de aluguel porquanto não verificada hipótese de enriquecimento sem justa causa.** Ex-cônjuge que permaneceu no imóvel por mais de dez anos após o divórcio, tendo o autor voltado a lá residir por alguns anos. Descaracterização de uso exclusivo. Despesas referentes ao IPTU e gastos com a manutenção do imóvel, devem ser arcadas por ambas as partes. Sentença mantida. Recurso improvido. (Apelação Cível nº 1001261-30.2022.8.26.0125, 7ª Câmara de Direito Privado, Relator Des. PASTORELO KFOURI, julgado em 14 de julho de 2023).

Não há configuração do uso de exclusivo pela ex-cônjuge a autorizar o arbitramento de aluguéis. O direito à moradia é dever de ambos os pais em relação à prole. A prestação alimentícia pode ser prestada em pecúnia ou *in natura*. A apelada tem direito à meação sobre o imóvel comum (alimentos *in natura* ao filho comum).

Em sede recursal, majoram-se os honorários advocatícios para 15% do valor atualizado da causa.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

A fim de evitar a oposição de embargos de declaração única e exclusivamente voltados ao prequestionamento, tenho por expressamente prequestionada a matéria. Em sendo manifestamente protelatórios, aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

Dito isso, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

PASTORELO KFOURI

Relator