



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000399591

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1029288-88.2022.8.26.0071, da Comarca de Bauru, em que é apelante PAULO SERGIO MOREIRA (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), é apelada JANAINA DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

MÁRCIO BOSCARO
Relator
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 7.304

Apelação Cível nº: 1029288-88.2022.8.26.0071

Apte.: Paulo Sérgio Moreira

Apdo.: Janaína de Oliveira

Comarca: Bauru

MM. Juiz: Jayter Cortez Júnior

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS, JULGADA IMPROCEDENTE. Insurgência. Descabimento. Pretendido arbitramento de aluguéis. Ocupação exclusiva do imóvel pela virago. Imóvel adquirido por meio de financiamento, ainda não quitado, que não afasta a exigibilidade dos aluguéis, em tese. Hipótese, todavia, em que a apelada reside no único bem imóvel do ex-casal, juntamente com os filhos comuns, menores de idade. Impossibilidade de cobrança de alugueres. Prestígio à maior vulnerabilidade da genitora encarregada dos cuidados dos filhos. Inocorrência de enriquecimento sem causa. Precedentes do C. STJ e desta Corte de Justiça. Sentença mantida. **RECURSO IMPROVIDO.**

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 195/198, que julgou improcedente o pedido inicial, condenando o autor ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, arbitrados em 15% sobre o valor atualizado da causa.

Aduz o apelante, em síntese, que as partes são legítimas titulares do direito aquisitivo sobre o financiamento imobiliário, de modo que, em sendo o imóvel utilizado exclusivamente pela virago, é-lhe devida proporcional compensação financeira, a título de aluguéis. Assim, no caso, persiste o condomínio voluntariamente instituído sobre o bem, pelas partes, o que legitima a pretensão vindicada. Pondera que os alimentos destinados aos infantes, já originariamente decretados, prestam-se também para compor a moradia da prole. O

simples fato de os filhos comuns residirem no imóvel com a genitora, pois, não obsta arbitramento de aluguéis, para si, sob pena de enriquecimento ilícito. Colaciona precedentes desta E. Corte sobre o tema. Postula, destarte, a reforma da sentença.

Regularmente processado, o recurso foi contrariado às fls. 215/221.

É O RELATÓRIO.

Paulo Sérgio Moreira ajuizou a presente ação de arbitramento de alugueis contra Janaína Teixeira, aduzindo, em síntese, que é coproprietário em identidade de proporções, com a ré, do imóvel residencial objeto da matrícula nº 99.770, do 1º CRI de Bauru, ocupado com exclusividade por esta última, a qual se recusa a pagar o correspondente aluguel ao autor. Daí pretender o arbitramento dos alugueis devidos e a condenação da ré ao respectivo pagamento.

O douto sentenciante julgou improcedente o pedido exordial (fls.195/198), contra o que se volta o apelante.

Sem razão, todavia.

Anote-se, de início, que a ocupação exclusiva, não consentida e não remunerada, de imóvel comum, por um dos condôminos, em detrimento dos demais, outorga ao condômino prejudicado o direito ao pagamento da respectiva indenização, sob pena de enriquecimento sem causa.

Ora, uma vez ciente o condômino da oposição ao uso exclusivo do bem e decidindo nele permanecer, deve arcar com o pagamento de aluguel, afinal, a verba corresponde à contrapartida pela ocupação exclusiva do bem, que não pode, sem causa, ser graciosa, pena de indevido enriquecimento do ocupante.

Outrossim, respeitado o entendimento do ilustre prolator, tenho que o fato de o imóvel encontrar-se alienado a credor fiduciário, por si só, não obsta o arbitramento de alugueres em favor de respectivo mutuário e cotitular dos direitos aquisitivos.

É bem verdade que as partes não detinham, assim como ainda não detêm, a propriedade do bem, a qual será obtida apenas quando da quitação do contrato, circunstância, todavia, que não impede o pleno exercício do

direito dominial pelo compossuidor, especialmente, no caso, de reclamar pronta compensação financeira ante a privação do uso do imóvel.

Não fosse esse aspecto, há entendimento, consolidado no Superior Tribunal de Justiça, de que não cabe a fixação de aluguel por uso exclusivo, quando o imóvel comum é também utilizado para moradia dos filhos menores, o que aqui se verifica. Vide:

“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 excônjuges - 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 Códex. 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, alimentação, educação, saúde, lazer, vestuário, higiene e transporte) tem por lastro o dever de 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 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 pecúnia 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. nº 1.699.013/DF, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, 4ª Turma, j. 4/5/21). (destaquei)

E assim também já decidiu esta Corte de Justiça, citando-se, para ilustrar, as ementas dos seguintes precedentes:

“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” (Apelação Cível nº 1006839-46.2021.8.26.0565, Rel. Des. Salles Rossi, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 6/7/22).

“COISA COMUM. ARBITRAMENTO DE ALUGUEIS. 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” (Apelação Cível nº 1001731-06.2019.8.26.0048, Rel. Des. J.B. Paula Lima, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 29/6/21).

Trata-se, portanto, de prestigiar a situação de maior vulnerabilidade da genitora encarregada dos cuidados dos filhos.

De se esclarecer, por fim, 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.

Correta, portanto, a r. sentença guerreada, a não merecer reparos, majorando-se a verba honorária para 17% sobre o valor atualizado da causa, na forma do artigo 85, §11, do CPC, observada a gratuidade judiciária concedida ao apelante, na origem.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

MÁRCIO BOSCARO
Relator