



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000403149

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001681-14.2024.8.26.0659, da Comarca de Vinhedo, em que é apelante DANIEL COSSA, é apelada FERNANDA FANGANIELLO DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente) E FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI.

São Paulo, 27 de abril de 2025.

PASTORELO KFOURI

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº: **9578**

Apelação nº: **1001681-14.2024.8.26.0659**

Relator: **Pastorelo Kfourì**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca de Vinhedo/2ª Vara

Juiz(a): Raphael Magno Resende Santos

Apelante(s): Daniel Cossa

Apelado(a)(s): Fernanda Fanganiello dos Santos

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C.C. COBRANÇA DE ALUGUEL. INEXISTÊNCIA DE ENRIQUECIMENTO SEM JUSTA CAUSA. DESPROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta contra sentença que julgou extinto, sem resolução do mérito, o pedido de extinção de condomínio, por perda superveniente do interesse de agir e, improcedente o pedido de arbitramento de aluguel e indenização.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se o ex-cônjuge que permaneceu no imóvel comum com o filho menor deve pagar aluguel ao outro coproprietário.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A jurisprudência do STJ entende que não há obrigação de pagamento de aluguel pelo ex-cônjuge que permanece no imóvel comum na companhia de filho menor, pois o uso do bem visa atender ao dever de sustento decorrente do poder familiar.

4. A ocupação do imóvel em tais circunstâncias não configura enriquecimento sem causa, sendo indevida a cobrança de indenização ou aluguel.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Recurso conhecido e desprovido.

Tese de julgamento: “O ex-cônjuge que permanece no imóvel comum com filho menor não deve pagar aluguel ao outro coproprietário, pois a moradia integra o dever de sustento decorrente do poder familiar, afastando a configuração de enriquecimento sem causa”.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 1.319, 1.326 e 1.703; CPC, arts. 485, VI, e 487, I e RITJSP, art. 252

Jurisprudência relevante citada: n/a

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 320/325, cujo relatório se adota, que julgou improcedente ação de extinção de condomínio c.c. cobrança aluguel, movida pelo apelante em face da apelada, nos seguintes termos: “Diante de todo o exposto, JULGO: - Extinto, sem resolução do mérito, o pedido de extinção de condomínio, com fundamento no art. 485, VI, do CPC, ante a perda superveniente do interesse de agir; - IMPROCEDENTE o pedido de arbitramento de aluguel e indenização, resolvendo o seu mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil”.

Inconformado, apela o autor a fls. 328/343. Sustenta que após a separação as partes fizeram acordo no sentido de a requerida utilizar o imóvel pelo prazo de 2 anos, desde que arcasse com todas as despesas. Argui que acaso a venda do bem não fosse concretizada, o imóvel seria utilizado para locação. Alega que, decorrido o prazo fixado, a requerida não saiu do imóvel e não realizou pagamento a título de aluguel de sua quota parte. Pleiteia o provimento do recurso para que, reformada a r. sentença, sejam os pedidos constantes na inicial julgados procedentes.

Contrarrazões a fls. 347/370.

Recurso bem processado. Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não merece provimento.

A sentença deve ser confirmada pelos seus próprios e bem deduzidos fundamentos, os quais ficam inteiramente adotados como razão de decidir pelo improvimento do recurso, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.

Tal dispositivo estabelece que 'nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la', e tem sido amplamente utilizado por suas Câmaras, seja para evitar inútil repetição, seja para cumprir o princípio constitucional da razoável duração dos processos.

É entendimento prestigiado pelo C. Superior Tribunal de Justiça, que reconhece '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 nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j. de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j. 17.12.2004 e REsp nº 265.534-DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves.

Adoto as razões de decidir da r. sentença de fls. 320/325:

“Em relação às preliminares arguidas, vejo que assiste parcial razão à requerida. Um dos pedidos constantes da inicial foi a extinção do condomínio existente sobre o imóvel objeto da lide. A venda foi comprovada pelo documento de fls. 294/295, reconhecida ainda pelo autor às folhas 304.

Sendo assim, em relação ao pedido de extinção de condomínio há inequívoca perda superveniente do

interesse de agir, razão pela qual o processo deve ser parcialmente extinto, sem resolução de mérito, nos termos do art. 485, VI, do CPC.

Resta, portanto, analisar o pedido de arbitramento de aluguel em relação ao período que o autor reputa como ocupação indevida.

O pedido é IMPROCEDENTE.

Conforme consta dos autos o autor busca obter indenização pelo uso exclusivo do imóvel objeto de condomínio em razão da dissolução da união entre as partes.

De fato o uso exclusivo de um bem por parte de um condômino faz surgir o dever de indenizar aquele que foi excluído de seu uso.

Porém, no caso, o imóvel não era utilizado apenas pela ex-cônjuge requerida, mas também pelo filho comum do casal.

Conforme apontado pela requerida, durante o período impugnado residia no imóvel com o filho menor, fruto da união entre o casal.

O documento de folhas 45 indica que a criança Luciano Fanganiello Cossa é filho de ambas as partes, sendo que o filho permaneceria residindo com a genitora, com guarda compartilhada.

Nessas situações em que há a dissolução conjugal e um dos genitores permanece residindo no imóvel com o filho menor não há que se falar na fixação de aluguel pelo uso exclusivo.

Como de sabença, incumbe a ambos os genitores - na medida de suas possibilidades econômico-financeiras -, custear as despesas dos filhos menores com moradia, alimentação, educação, saúde, lazer, vestuário, higiene e transporte; dever parental que, por óbvio, não se desfaz com o término do vínculo matrimonial ou da união estável, conforme se depreende do artigo 1.703 do Código Civil.

Enquanto o filho for menor, a "obrigação alimentícia" 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 genitores 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.

Sendo assim, não é possível afirmar que a utilização do imóvel beneficia exclusivamente a genitora.(...)

Portanto, considerando que o imóvel era utilizado para moradia de filho menor do casal, não há que se falar em arbitramento de aluguel.

DISPOSITIVO

Diante de todo o exposto, JULGO: - Extinto, sem resolução do mérito, o pedido de extinção de condomínio, com fundamento no art. 485, VI, do CPC, ante a perda superveniente do interesse de agir; - IMPROCEDENTE o pedido de arbitramento de aluguel e indenização, resolvendo o seu mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil”.

As partes estipularam no ano de 2021 que, após a separação, a requerida iria ocupar com exclusividade o imóvel até então utilizado como residência da família, pelo prazo de dois anos.

Ocorre que, ultrapassado o período, a requerida permaneceu no imóvel residindo com o filho menor do casal. Assim, constata-se que ambas as partes foram beneficiadas, não havendo como determinar o arbitramento de aluguel, porquanto não verificada hipótese de enriquecimento sem justa causa.

O STJ deliberou que não tem obrigação de pagar os locatícios mensais o ex-cônjuge que permaneceu no imóvel com os filhos do casal:

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, 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 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 (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).

Portanto, escorreita a decisão, sendo desnecessários outros fundamentos além dos aqui expostos, bem como os da r. sentença, expressamente adotados para evitar repetição, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.

Nos termos do § 11, art. 85, do CPC, fixo a verba honorária em desfavor do apelante, em 15% sobre o valor da causa, observada a gratuidade de justiça.

Ante o exposto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada a matéria, evitando-se a interposição de embargos de declaração com esta única e exclusiva finalidade, observando o pacífico entendimento do STJ de que desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer, DJ de 08/05/2006). Àqueles manifestamente protelatórios aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

Int.

PASTORELO KFOURI

Relator