



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000420713

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1021841-22.2023.8.26.0004, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ADRIANO AUGUSTO ALPOIM BOTELHO, é apelada DANIELA CAVALCANTI ROMUALDO.

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) E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1021841-22.2023.8.26.0004

APELANTE: ADRIANO AUGUSTO ALPOIM BOTELHO

APELADA: DANIELA CAVALCANTI ROMUALDO

JUÍZA: CAMILA SANI QUINZANI MALMEGRIN

VOTO Nº 38.680

***APELAÇÃO** – Ação de Arbitramento de Aluguel – Pleito fundado na alegação de que a ré utiliza imóvel de propriedade exclusiva do autor - Sentença de improcedência - Inconformismo do autor – Não acolhimento – Hipótese dos autos que se assemelha à mancomunhão, que difere do condomínio, este só configurado após a efetiva partilha dos bens – Ademais, há contexto de violência doméstica que motivou a permanência da ré-apelada no imóvel, circunstância suficiente para legitimar a permanência da apelada no referido imóvel, sendo descabida a pretensão de arbitramento de aluguel. Recurso desprovido.*

Vistos.

Trata-se de Apelação interposta contra sentença proferida pela MM. Juíza da 4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa, da Comarca da Capital, em Ação de Arbitramento de Aluguel, proposta por ADRIANO AUGUSTO ALPOIM BOTELHO contra DANIELA CAVALCANTI ROMUALDO, que julgou improcedente a ação e condenou o autor a arcar com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em R\$ 1.000,00 (mil reais).

Os Embargos de Declaração opostos pelo autor foram rejeitados.

Apela o autor, pugnando pela reforma integral da sentença, sustentando, em linhas gerais, que as partes estabeleceram união estável sob regime de separação de bens, sendo certo que a ré possui imóvel próprio, não havendo razão plausível para que seja autorizada a ocupar imóvel cuja propriedade

lhe pertence na maior parte. Prossegue aduzindo que o caso dos autos difere daqueles adotados pela MM. Juíza para fundamentar a sentença, nos quais a mulher não dispunha de imóvel próprio. Por tais razões, postula a procedência da ação para a ré seja condenada à indenização pelo uso exclusivo de imóvel alheio.

Recurso tempestivo, preparado e contrarrazoado.

É o breve relatório do necessário.

O recurso não comporta provimento.

Isso porque, ao contrário do que se alega nas razões recursais, ainda que as partes tenham estabelecido regime de separação de bens, deve ser considerada a existência de mancomunhão sobre o referido bem, ao menos até decisão definitiva a ser proferida em eventual partilha de bens, via adequada para que tal controvérsia seja dirimida.

Como quer que seja, o que se observa é a existência do fenômeno jurídico designado de **mancomunhão**, que pode ser conceituado como a situação patrimonial de fato, decorrente do rompimento da sociedade conjugal sem a imediata partilha do patrimônio comum, que não se confunde com condomínio.

Nesse ponto, por oportuno, necessário trazer à colação judicioso artigo que aborda epigrafo fenômeno:

“O presente artigo se inicia com a seguinte observação:

“Mancomunhão não está especificada em lei, confunde-se com condomínio, e é vivida diariamente no ordenamento jurídico brasileiro”.

Assim sendo, pode-se começar a explicar onde nasce a famosa e tão discutida mancomunhão, conhecida pela doutrina e por muitos operadores do direito.

Após uma separação ou divórcio, os bens não partilhados, em comum ao casal, são semelhantes à herança (saisine), considerando, em regra, que o casal não pode alienar ou gravar seus direitos, antes da partilha, posto que o direito à propriedade e posse é indivisível. Os bens ficam numa situação denominada pela doutrina como mancomunhão, onde não se podem identificar o “quantum” pertence a cada um, sem haver expressa definição.

Então, trazidos os bens à partilha, e com divisão em 50% para cada um ou qualquer outra fração, o casal migra ao estado de condomínio de cada bem imóvel, podendo alienar ou gravar sua fração ideal.

Nascido o condomínio, os bens ganham o respaldo dos dispositivos legais do Código Civil que regulam, por exemplo, o direito de preferência do ex-cônjuge ao alienar ou gravar o bem imóvel, podendo ainda requerer a extinção do condomínio por ação de divisão ou alienação judicial, não se cogitando a nova partilha e dispensando a abertura de inventário.” (Colégio Notarial do Brasil, Conselho Federal, por Wendell Jones Fioravante Salomão e Isabel Novembre Sangali, publicado em 08.08.2016).

Portanto, enquanto não for realizada a partilha dos bens do casal litigante, a pretensão de arbitramento de aluguel não merece acolhimento. A propósito:

“PATRIMÔNIO COMUM DO CASAL. POSSE EXCLUSIVA DE UM DOS EX CÔNJUGES. ALUGUÉIS. PENDÊNCIA DE PARTILHA. INDENIZAÇÃO AFASTADA. DEVER DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. LOCUPLETAMENTO ILÍCITO. VEDAÇÃO. MOMENTO PROCESSUAL OPORTUNO. 1. O arbitramento de aluguel, bem como o ressarcimento pelo uso exclusivo de bem integrante do patrimônio comum do casal, somente é possível nas hipóteses em que, decretada a separação ou o divórcio e efetuada a partilha, um dos cônjuges permaneça residindo no imóvel. 2. A ruptura do estado condominial pelo fim da convivência impõe a realização imediata da partilha, que, uma vez procrastinada, enseja a obrigação de prestar contas ao outro cônjuge alijado do direito de propriedade no momento processual oportuno. 3. A administração do patrimônio comum da família compete a ambos os cônjuges (arts. 1.663 e 1.720 do CC), sendo certo que o administrador dos bens em estado de mancomunhão tem o dever de preservar os bens amealhados no transcurso da relação conjugal, sob pena

de locupletamento ilícito. 4. Recurso especial conhecido e provido.”(STJ - RECURSO ESPECIAL nº 1.470.906 SP, Terceira Turma, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, julgado em 06 de outubro de 2015).

Ainda que assim não fosse, não se pode olvidar do contexto de violência doméstica que motivou a permanência da ré-apelada no imóvel no qual então estabelecido o lar conjugal das partes, conforme corretamente consignado na r. sentença apelada, circunstância suficiente para legitimar a permanência da apelada no referido imóvel, sendo descabida a pretensão de arbitramento de aluguel.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

Por fim, levando em conta o trabalho adicional desenvolvido pelo patrono da apelada em decorrência do presente recurso, majorados os honorários advocatícios aplicados na sentença, ficam definitivamente fixados em R\$ 3.000,00 (três mil reais).

JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO

Relator