



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000442978

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007583-92.2024.8.26.0320, da Comarca de Limeira, em que é apelante JOSIVANIA FERREIRA DE OLIVEIRA, é apelado DIVALDO CORDEIRO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Conheceram em parte do recurso e, na parte conhecida, negaram-lhe provimento. V.U., de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1007583-92.2024.8.26.0320

Apelante: Josivania Ferreira de Oliveira

Apelado: Divaldo Cordeiro

MM. Juiz de Direito: Guilherme Salvatto Whitaker

Comarca de Limeira - Foro de Limeira - 1ª Vara Cível

Voto nº 5944

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL.

I – CASO EM EXAME.

1. Apelação interposta pela Ré contra r. sentença que julgou procedente a demanda.

II - QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão versa sobre a possibilidade de ser afastada a condenação da Apelante ao pagamento de aluguel mensal em favor do Apelado, e, subsidiariamente, para que o valor seja reduzido, considerando sua condição financeira.

III - RAZÕES DE DECIDIR

3. A utilização exclusiva de imóvel por um dos ex-companheiros enseja ao outro o direito a receber indenização correspondente ao valor de sua quota-parte no bem, a fim de evitar o enriquecimento indevido daquele que sozinho usufrui do imóvel comum. 4. A existência pretérita de concessão de medida protetiva e a cessação de seus efeitos, não afasta à pretensão de fixação de aluguel em favor do ex-companheiro que não se encontre na posse do imóvel comum. 5. O arbitramento de indenização mensal correspondente a 50% do valor locatício do bem não comporta readequação, pois a suscitada insuficiência de renda pela Apelante não é suficiente a desconstituir o quanto corroborado por meio de perícia técnica. 6. O pedido inovador de adoção de medidas alternativas menos gravosas, como a estipulação de prazo para venda do imóvel ou mediação entre as partes não é conhecido, pois deduzido tão somente nesta seara recursal, já existindo prévio acordo entre as partes, homologado judicialmente e que se encontra transitado em julgado, no qual estabeleceram a venda do imóvel comum.

IV DISPOSITIVO E TESE.

7. SENTENÇA MANTIDA – RECURSO CONHECIDO EM PARTE e, na parte conhecida, NÃO PROVIDO.

Tese de julgamento “A utilização exclusiva de imóvel por um dos ex-companheiros enseja ao outro o direito a receber indenização correspondente ao valor de sua quota-parte no imóvel, a fim de evitar o enriquecimento ilícito daquele que sozinho usufrui do bem



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

comum.”

Jurisprudência relevante citada: TJSP; Apelação Cível 1000349-51.2023.8.26.0431; Relator (a): Maria do Carmo Honório; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; em 26/08/2024; Apelação Cível 1025930-05.2019.8.26.0562; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; em 19/04/2024; Apelação Cível 1076505-77.2021.8.26.0002; Relator (a): Theodureto Camargo; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; em 02/08/2023; Apelação Cível 1001361-36.2020.8.26.0648; Relator (a): Luiz Antonio de Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; em 30/08/2021.

Vistos.

Cuida-se de Recurso de Apelação interposto por Josivania Ferreira de Oliveira contra a r. sentença de e-fls. 92/93, que julgou procedente Ação de Arbitramento de Aluguel ajuizada por Divaldo Cordeiro, ora Apelado, contra a Apelante, com o seguinte dispositivo: “**JULGO PROCEDENTE o pedido para condenar a ré ao pagamento de aluguel mensal ao autor no valor de R\$ 625,00, reajustado anualmente (a partir da sentença) de acordo com o IGP-M e devido a partir da data da citação, com juros legais e correção monetária pela tabela prática do TJSP desde cada vencimento, observado o período de vigência da lei 14.905/24. A ré pagará custas e honorários de 15% da condenação, com a gratuidade deferida**” (destaque do original).

Irresignada, insurge-se a Ré, sustentado ter sido submetida a violência doméstica perpetrada pelo Apelado, o que resultou na concessão de medida protetiva em 16/05/2020, narrando que no processo de dissolução da união estável, foi estipulado que a Apelante permaneceria residindo no imóvel comum até a sua venda.

Alega que a imposição de pagamento de aluguel ao agressor, além de desconsiderar o histórico de violência sofrido, compromete a recuperação emocional e psicológica da vítima, em clara afronta



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ao princípio constitucional da dignidade da pessoa humana.

Sustenta ter permanecido no imóvel não por escolha deliberada, mas como consequência direta de uma relação marcada por violência doméstica.

Menciona que o art. 1.319 do CC não pode ser interpretado de forma isolada, e que ao prever o arbitramento de aluguel pelo uso exclusivo de um bem comum, deve ser interpretado em harmonia com os valores superiores do ordenamento jurídico, priorizando a proteção das vítimas de violência doméstica.

Afirma que o valor da verba mensal de aluguel fixada, correspondente à metade do valor de mercado do imóvel, conforme laudo pericial constante nos autos, desconsidera por completo sua condição de hipossuficiência financeira, devidamente comprovada pela renda mensal de R\$ 1.590,00, o que comprometeria a capacidade de prover suas necessidades básicas, agravando ainda mais a situação de vulnerabilidade.

Requer o provimento do recurso, para a reforma da r. sentença apelada, afastando a condenação da Apelante ao pagamento de aluguel mensal em favor do Apelado, e, subsidiariamente, para que o valor do aluguel seja reduzido, considerando a condição financeira da Apelante, em atenção ao princípio da razoabilidade e à sua capacidade contributiva, e ainda, que sejam consideradas medidas alternativas menos gravosas, tais como a estipulação de prazo para venda do imóvel ou mediação entre as partes.

Apresentação de Contrarrazões para que seja negado provimento ao recurso, mantendo-se a r. sentença apelada (e-fls. 143/147).



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Tempestivamente interposto o recurso, regularmente sem preparo por terem sido concedidos os benefícios da gratuidade de justiça em favor da Apelante (e-fls. 72/73), bem como reunidas as demais condições de admissibilidade, processe-se.

É o relatório, adotado, quanto ao restante, o da r. sentença recorrida.

Fundamento e decidido.

A utilização exclusiva de imóvel por um dos ex-companheiros enseja ao outro o direito a receber indenização correspondente ao valor de sua quota-parte no bem, a fim de evitar o enriquecimento indevido daquele que sozinho usufrui do bem comum.

Sob essa perspectiva, o pedido encontra amparo apenas com a decretação da dissolução da união estável e com a partilha, que institui o condomínio entre os ex-conviventes, porque, antes, há entre os companheiros o estado de mancomunhão, que cessa após a partilha de bens.

Desse modo, a utilização com exclusividade do imóvel comum não obsta a pretensão de fixação de aluguel, como na espécie, ao reverso do que defende a Apelante, como reiteradamente vem decidindo este E. Tribunal de Justiça.

Estabelecidas essas premissas reconheço ser descabido o arbitramento de aluguel, com base no disposto no art. 1.319 do CC, em desfavor da coproprietária vítima de violência doméstica, que, em razão de medida protetiva de urgência decretada judicialmente, detém o uso e gozo exclusivo do imóvel de cotitularidade do agressor, seja pela desproporcionalidade constatada em cotejo com o art. 226, § 8º, da CF, seja pela ausência de

enriquecimento sem causa (art. 884 do CC), conforme entendimento firmado pelo E. Superior Tribunal de Justiça proferido no REsp nº 1.966.556/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, em 17/2/2022.

De se ressaltar que o decidido pela Corte de Justiça Especial, isenta a vítima de violência doméstica da obrigação indenizatória pelo uso exclusivo do bem, por reconhecer que a culpa pela impossibilidade de seu usufruto decorre unicamente de ato praticado pelo agressor, entendimento do qual esta Relatoria se coaduna.

Todavia, cessados os efeitos da medida protetiva concedida, a verba locatícia torna-se novamente devida, conforme entendimento perfilhado por este E. Tribunal de Justiça:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE PARTILHA. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL PELO USO EXCLUSIVO DO IMÓVEL ADQUIRIDO DURANTE O CASAMENTO. MANUTENÇÃO. RESSALVA EXPRESSA DE QUE O TERMO INICIAL DA OBRIGAÇÃO É A CESSAÇÃO DA MEDIDA PROTETIVA DE AFASTAMENTO DO CÔNJUGE DO LAR EM RAZÃO DE VIOLÊNCIA DOMÉSTICA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO. Com a cessação da medida protetiva de afastamento do lar conjugal, não há óbice à fixação de aluguel em favor do ex-cônjuge que não está na posse do imóvel adquirido durante o casamento.” (TJSP; Apelação Cível 1000349-51.2023.8.26.0431; Relator (a): Maria do Carmo Honório; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; em 26/08/2024).

“EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C.C. ARBITRAMENTO DE

ALUGUERES – Autor que postula a extinção de condomínio sobre imóvel, com a fixação de alugueis pelo uso exclusivo - Sentença de parcial procedência que determinou a extinção do condomínio sobre o bem imóvel com o pagamento pela requerida de alugueis e despesas tributárias do bem, sendo compensável o crédito com o valor devido pelo autor à ré decorrente da venda do veículo comum - Insurgência da requerida – Não acolhimento - Alegação da ré de que tem direito real de habitação que não pode ser acolhida – Direito assegurado apenas a cônjuge de pessoa falecida - Hipótese em que o autor e a ré se divorciaram em 2013, estando ambos vivos - Alugueis pelo uso exclusivo da coisa que, em princípio, não são devidos em caso de afastamento do condômino do lar por força de medida protetiva decorrente de violência doméstica, mas apenas enquanto não cessada a punibilidade - Extinção da punibilidade que ocorreu antes do ajuizamento da presente ação – Alugueis que são devidos, a partir da citação, como reconhecido na sentença – Valores pagos pela apelada a título de taxa de condomínio que são devidas pelo possuidor do bem, não se justificando a repetição – Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1025930-05.2019.8.26.0562; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; em 19/04/2024).

“ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS – IMÓVEL ADQUIRIDO EM CONDOMÍNIO POR AMBAS AS PARTES – AUTOR QUE FOI AFASTADO DO LAR POR VIOLÊNCIA DOMÉSTICA PRATICADA CONTRA A REQUERIDA –

MEDIDA PROTETIVA CONCEDIDA EM 2015 E REVOGADA EM 2020, EM RAZÃO DA EXTINÇÃO DA PUNIBILIDADE DO AGRESSOR – DEMANDA AJUIZADA EM 2021 - INCONTROVERSO QUE O BEM PERMANECEU NA POSSE EXCLUSIVA DA EX-CÔNJUGE DESDE O DIVÓRCIO DO CASAL – DIREITO DE O AUTOR RECEBER ALUGUERES PROPORCIONAIS À SUA COTA-PARTE, A PARTIR DA CITAÇÃO, ATÉ A EFETIVA EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO, COMO FORMA DE EVITAR ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DA REQUERIDA À CUSTA DO AUTOR – INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 1.319, 1.320 e 1.326, TODOS DO CC – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO” (TJSP; Apelação Cível 1076505-77.2021.8.26.0002; Relator (a): Theodureto Camargo; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; em 02/08/2023).

“COISA COMUM – Arbitramento de aluguel – Utilização exclusiva de imóvel por ex-companheira – Possibilidade de arbitramento de aluguel antes da efetivação partilha dos bens do casal – Separação de fato que cessa o estado de mancomunhão, passando o bem ao estado de condomínio – Vedação ao enriquecimento sem causa – Indenização devida na proporção de 50% do valor locativo do bem – Afastamento do autor do lar conjugal em decorrência de situação de violência doméstica, no entanto, que impede a exigibilidade da obrigação – Obrigação devida a partir da comprovação da cessação da medida protetiva em prol da ré – Recurso provido em parte.” (TJSP; Apelação Cível



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1001361-36.2020.8.26.0648; Relator (a): Luiz Antonio de Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; em 30/08/2021).

Na hipótese vertente, deixou a Apelante de comprovar que os efeitos das medidas protetivas deferidas em seu favor em 16/05/2020 continuariam vigentes, verificando-se que a validade da r. decisão proferida no processo criminal nº 1500224-59.2020.8.26.0551 era de 60 dias (e-fls. 44/45 e e-fls. 50/51), ônus que lhe cabia, tampouco comprovando eventual imposição de pena em desfavor do Apelado, revelando-se, portanto, possível o arbitramento de verba locatícia pelo uso exclusivo do imóvel comum.

Referida premissa encontra-se robustecida pelo acordo homologado em sede de audiência designada no processo nº 1003078-63.2021.8.26.0320, que se encontra transitado em julgado desde 06/06/2022, no qual a Apelante expressamente concordou em partilhar o imóvel comum em 50% para cada um, estipulando as partes que a Apelante **“permanecerá nele residindo até que se alcance a sua venda extrajudicial ou judicial, estipulada a data de 15 de novembro de 2023 o termo final. As partes convencionam colocar à venda o imóvel independentemente do prazo final estipulado para permanência da requerida no seu uso exclusivo, de forma amigável através da escolha comum de corretores ou a indicação de compradores não podendo a requerida obstar o acesso ao imóvel de eventuais interessados ou das diligências necessárias para sua colocação à venda”**, (e-fls. 10/12 – grifo próprio), ocasião em que a Apelante, que se encontrava acompanhada de seu advogado, não suscitou a existência das medidas protetivas concedidas, tampouco sua eventual vigência, submetendo a avença à homologação judicial, celebrada na presença do Representante do Ministério Público Estadual, bem como do Juízo monocrático que presidiu a audiência.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Destarte, como bem pontuado pelo Juízo Sentenciante, *“O dever de pagar o aluguel decorre da lei e, ultrapassado o prazo combinado entre o casal, a ré deverá honrar o compromisso. Assim, caracterizado o condomínio sobre o bem e incontroverso que a ré reside no local, com base no artigo 1.319 do CC, é cabível o pagamento do aluguel por ela. Observo que também constou no acordo de fls. 10/ss que a ré suportará as despesas de água, luz e tributos enquanto permanecer no imóvel.”*

Assim, ao reverso do que argumenta a Apelante, corroborado o uso exclusivo do imóvel comum por ela posteriormente ao período em que o bem deveria ter sido vendido, a existência pretérita da concessão de medias protetivas não desvirtua, tampouco altera o arbitramento de indenização mensal correspondente a 50% do valor locatício do bem apurado em perícia.

Sob essa perspectiva, não há como ser conhecido o pedido inovador de adoção de medidas alternativas menos gravosas, *“tais como a estipulação de prazo para venda do imóvel ou mediação entre as partes”*, deduzido tão somente nesta seara recursal, o que é vedado pelo art. 1.014 do CPC, sob pena de se configurar supressão de instância e ofensa aos princípios do contraditório e da ampla defesa, não se olvidando que no acordo retro mencionado, em sede de audiência de conciliação, as partes já estabeleceram, em comum acordo, repise-se, homologado judicialmente e que se encontra transitado em julgado, a destinação que seria dado ao imóvel comum, entre a qual, no que pertine a venda do imóvel.

Portanto, considerando que ambas as partes são coproprietárias do imóvel, cabe àquele que ocupa exclusivamente o bem em sua integralidade, retribuir ao outro a quantia mensal equivalente ao valor locatício do imóvel comum na proporção de sua quota parte.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

À vista deste panorama, a questão controvertida relevante tangenciava ao valor do aluguel para o imóvel litigioso, deferindo-se a produção de prova pericial, bem como autorizando-se que as partes indicassem assistente técnico e apresentassem quesitos (e-fls. 72/73).

O laudo pericial foi então apresentado (e-fls. 83/85), e a perita nomeada pelo Juízo avaliou que a importância referente ao aluguel para o imóvel comum é de R\$ 1.250,00.

Não fosse a constatação referida, foi certificada a ausência de manifestação da Apelante em relação ao laudo pericial técnico, apesar de instada a tanto, manifestando-se, posteriormente, declarando-se ciente sobre o laudo mencionado (e-fls. 86 e-fls. 90/91).

Desta feita, as alegações da Apelante no que versa sobre sua insuficiência de renda, não são suficientes a desconstituir o quanto corroborado por meio de perícia técnica, e, por tal motivo, não há como acolher o pedido subsidiário para redução da verba locatícia mensal arbitrada, sob pena de seu enriquecimento indevido.

Sopesados todos esses aspectos, correto o desate da ação, tendo a r. sentença combatida enfrentado detidamente as questões vertentes, análise que se mantém coesa e em nada infirmada pelas razões recursais, devendo, desse modo, ser mantida em seus termos.

Diante do resultado do julgamento, os honorários advocatícios fixados em favor do patrono da parte adversa, em observância ao art. 85, § 11, do CPC, são majorados para a quantia correspondente a 17% sobre o valor da condenação, observado, no entanto, o disposto no art. 98, § 3º, do CPC.

Ficam as partes científicas de que o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 (dez) dias.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (STJ).

Isso posto, por meu voto, **CONHEÇO EM PARTE** o Agravo de Instrumento e, na parte conhecida, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação supra.

CORRÊA PATIÑO

Relatora