



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000434883

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1084024-69.2022.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante JOSÉ FERNANDO GONÇALVES SEIXAS JUNIOR, é apelada LUCIANA GUTIERREZ DE ANDRADE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso, por maioria de votos, vencidos o 2º e a 3ª Juíza. A 3ª Juíza declarará voto. M.V.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente), DÉBORA BRANDÃO, MARIA DO CARMO HONÓRIO E MARCELLO DO AMARAL PERINO.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

VITO GUGLIELMI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 65.189

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1084024-69.2022.8.26.0002

RELATOR : DESEMBARGADOR VITO GUGLIELMI
APELANTE : JOSÉ FERNANDO GONÇALVES SEIXAS JUNIOR
APELADA : LUCIANA GUTIERREZ DE ANDRADE
COMARCA : SÃO PAULO / FORO REGIONAL DE SANTO AMARO – 15ª
VARA CÍVEL

AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. USO EXCLUSIVO DE IMÓVEL COMUM. AUTOR QUE PROPÔS A DEMANDA NARRANDO QUE FOI CASADO COM A REQUERIDA E QUE, NA AÇÃO DE DIVÓRCIO, DEFERIU-SE A PARTILHA DO IMÓVEL ADQUIRIDO NA CONSTÂNCIA DA UNIÃO, NA FRAÇÃO IDEAL DE 50% PARA CADA. PEDIDO JULGADO IMPROCEDENTE. INADMISSIBILIDADE. ALUGUÉIS DEVIDOS PELA REQUERIDA. QUANTIA QUE DEVE CORRESPONDER A 50% DO VALOR LOCATÍCIO DO BEM. DISCUSSÃO ACERCA DA CONTRIBUIÇÃO DE CADA GENITOR NO SUSTENTO DOS FILHOS QUE É MATÉRIA ESTRANHA AOS AUTOS E DEVERÁ SER DISCUTIDA EM SEDE PROCESSUAL PRÓPRIA, SE NECESSÁRIO. VALOR LOCATÍCIO QUE SERÁ APURADO EM SEDE DE LIQUIDAÇÃO. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PROVIDO. VOTOS VENCIDOS.

1. Trata-se de recurso de apelação, tempestivo e bem processado, interposto contra sentença que julgou improcedente ação de arbitramento de aluguel c.c. cobrança e tutela de urgência, proposta por José Fernando Gonçalves Seixas Junior em face de Luciana Gutierrez de Andrade.

O MM. Juízo (fls. 335/340), inicialmente, e em que pese ter decretado a revelia da ré, entendeu que “a presunção de veracidade não é absoluta e pode ser infirmada de acordo com as provas juntadas aos autos, motivo pelo qual o reconhecimento da revelia não conduz à automática procedência do pedido”. Observou que o imóvel objeto dos autos foi partilhado em ação de divórcio, à razão de 50% para cada ex-consorte. A ré, a seu turno, não negou que exerce a posse integral do imóvel, juntamente com os filhos em comum. Assim, a magistrada sentenciante entendeu que, servindo o imóvel de moradia de filho comum, em conjunto com ex-cônjuge, afastaria a existência de posse exclusiva, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça, ainda que os filhos já tenham atingido a maioridade. Assim, julgou improcedente o pedido.

Inconformado, o autor apela (fls. 343/352). Aponta que a magistrada não teria se atentado às “singularidades do caso”, uma vez que os filhos em comum já atingiram a maioridade e “vêm sendo alimentados pelo Apelante, que custeia as despesas com as faculdades de medicina da filha, no valor de R\$ 8.869,57, que se formará em 2026, como do filho, no valor de R\$ 4.130,00 , que se formará este ano, além de plano médico de ambos no importe de R\$ 2.662,72, e de mesada mensal no valor em média de R\$ 900,00 para a filha, e R\$ 700,00 para o filho”. A apelada, a seu turno, não teria comprovado as despesas que eventualmente custearia em relação à prole, senão as despesas “com acessórios da propriedade, tais como IPTU e condomínio, e outras de consumo do imóvel, salário de empregada e altíssimos cartões de crédito de despesas exclusivas dela, além de uma ou outra despesas pontual em nome dos filhos”, sendo evidente o locupletamento ilícito, que há mais de quatro anos continua a residir o imóvel sem pagar aluguel ao apelante. Conclui pela reforma.

Processado o recurso (fls. 356), vieram aos autos as contrarrazões às fls. 359/363.

É o relatório.

2. Cuida-se de ação de arbitramento de aluguel proposta pelo autor em face da requerida, sua ex-cônjuge. Julgada improcedente a pretensão inicial do autor, sobreveio o presente recurso de apelação que, com efeito, merece acolhimento.

Assevera Silvio Rodrigues que ***“se o prédio de todos é habitado por apenas um dos condôminos, deve este, àqueles, alugueres correspondentes aos seus quinhões”*** (in “Direito Civil – Direito das Coisas” – vol. 5, 5ª ed., Saraiva, São Paulo, 1975, p. 192).

Como se tem decidido:

“Civil. Processual Civil. Propriedade comum de imóvel. Uso integral por um condômino. Obrigação de pagar aluguel. Legitimidade passiva. – Quem ocupa integralmente imóvel de que é co-proprietário, nele mantendo estabelecimento industrial de sua propriedade, deve pagar aluguel aos demais condôminos, tendo legitimidade para figurar no pólo passivo de ação de arbitramento de aluguel. – Na propriedade em comum, cada condômino pode exercer os direitos inerentes ao domínio e perceber os frutos produzidos pela coisa comum. Recurso conhecido e provido”

(STJ – Resp. n. 41.113-SP – 6ª T – Rel. Min. Vicente Leal – j. 25.03.96).

“Condomínio. Arbitramento de aluguel de imóvel comum de casal, utilizado exclusivamente pela mulher. Procedência, com determinação de apuração do valor locativo correspondente, provisoriamente estabelecido em 50%, em liquidação. Confirmação. Apelação da ré não provida”

(TJSP – Ap. Cível n. 41.425-4/4 – São Paulo – 2ª Câmara de Direito Privado – Rel. J. Roberto Bedran – j. 23.06.98).

“Condomínio. Prédio. Ocupação exclusiva por um dos consortes. Ação dos outros para lhe haver alugueres. Indenização devida. Ação julgada, em parte, procedente. Verba imposta apenas desde a citação. Provimento parcial ao recurso para esse fim. Aplicação dos arts. 627 de 638 do CC. O condômino que, com exclusividade e sem autorização dos outros, ocupa a coisa comum, fica obrigado a indenizar os consortes”

(TJSP – Ap. Cível n. 35.928-4/0 – São Paulo – 2ª Câmara de Direito Privado – Rel. Cezar Peluso – j. 01.04.03).

Lado outro, a circunstância de os litigantes serem os genitores de 2 (dois) filhos comuns (ainda que maiores e para cujo sustento o autor ainda contribui) não influenciaria na fixação dos alugueres relativos ao uso exclusivo do imóvel.

Ressalvado o entendimento da ilustre magistrada sentenciante, tenho que assiste razão ao recorrente: deve-lhe ser reconhecido o direito ao recebimento de alugueres no valor correspondente a sua fração ideal (50%); e, ainda que a apelada alegue que supostamente contribuiria financeiramente em valor superior ao sustento dos filhos (fl. 362), tais fatos fogem da apreciação do juízo, por se tratar de matéria afeta ao Direito de Família.

Destarte, o autor faz mesmo jus ao integral recebimento do valor locatício do imóvel, na proporção de seu quinhão, pelo período em que o bem permaneceu na posse direta exclusiva da ré. O cálculo do valor locatício do bem deverá realizar-se em sede de liquidação, com a produção de prova pericial.

Demais disso, as provas são produzidas para possibilitar a formação do convencimento motivado do magistrado e não, desnecessário dizer, para o benefício de uma ou de outra parte.

Quanto ao termo inicial para recebimento dos alugueres, corresponderá ele à constituição em mora da requerida, com a sua citação. Pelo

período anterior, compreende-se que houve liberalidade por parte do autor, que tolerou fosse o imóvel ocupado exclusivamente pela demandada. Neste sentido:

“Condomínio. Coisa comum. Arbitramento de aluguel. Termo inicial que é o da citação da condômina que usufrui da coisa com exclusividade, uma vez que o período anterior ao reclamo tem natureza equiparada ao comodato. Responsabilidade dos condôminos pelo pagamento de taxas e impostos que recaem sobre a coisa comum, devida por força do artigo 624 do Código Civil. Recurso parcialmente provido”

(TJSP – Ap. Cível n. 145.479-4 – São Paulo – 10ª Câmara de Direito Privado – Rel. Ruy Camilo – j. 08.05.01).

Na mesma trilha segue o entendimento estabelecido pelo Superior Tribunal de Justiça:

“AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. IMÓVEL PERTENCENTE AO CASAL. SEPARAÇÃO JUDICIAL SEM PARTILHA DE BENS QUE FICOU RELEGADA PARA MOMENTO POSTERIOR. USO DO IMÓVEL COMUM POR APENAS UM DOS CÔNJUGES. DIREITO À INDENIZAÇÃO A PARTIR DA CITAÇÃO.

Ocorrendo a separação do casal e permanecendo o imóvel comum na posse exclusiva do varão, é de se admitir a existência de um comodato gratuito, o qual veio a ser extinto com a citação para a ação promovida pela mulher.

Daí ser admissível, a partir de então, o direito de a co-proprietária ser indenizada pela fruição exclusiva do bem comum pelo ex-marido. Precedente da “eg. Segunda Seção: ERESP 130.605/DF, DJ de 23.04.2001.”

Recurso especial conhecido pelo dissídio e parcialmente provido apenas para fixar a citação como termo inicial do retributivo devido à autora.”

(REsp 178.130/RS, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, QUARTA TURMA, julgado em 04/04/2002, DJ 17/06/2002, p. 266)

“RECURSO ESPECIAL. CIVIL. FAMÍLIA. DIVÓRCIO. PARTILHA. INDENIZAÇÃO PELO USO EXCLUSIVO DE IMÓVEL DE PROPRIEDADE COMUM DOS EX-CÔNJUGES AINDA NÃO PARTILHADO FORMALMENTE. POSSIBILIDADE A DEPENDER DAS CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Na separação e no divórcio, sob pena de gerar enriquecimento sem causa, o fato de certo bem comum ainda pertencer indistintamente aos ex-cônjuges, por não ter sido formalizada a partilha, não representa automático empecilho ao pagamento de indenização pelo uso exclusivo do bem por um deles, desde que a parte que toca a cada um tenha sido definida por qualquer meio inequívoco.

2. Na hipótese dos autos, tornado certo pela sentença o quinhão que cabe a cada um dos ex-cônjuges, aquele que utiliza exclusivamente o bem comum deve indenizar o outro, proporcionalmente.

3. Registre-se que a indenização pelo uso exclusivo do bem por parte do alimentante pode influir no valor da prestação de alimentos, pois afeta a renda do obrigado, devendo as obrigações serem reciprocamente consideradas pelas instâncias ordinárias, sempre a par das peculiaridades do caso



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

concreto.

4. O termo inicial para o ressarcimento deve ser a data da ciência do pedido da parte contrária, que, no caso, deu-se com a intimação.

5. Recurso especial provido.”

(REsp 1250362/RS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 08/02/2017, DJe 20/02/2017)

Também assim me manifestei no julgamento da Apelação Cível nº 1002262-11.2016.8.26.0400, 6ª Câmara de Direito Privado, em 07.07.2017.

Assim, dou provimento ao recurso, para julgar procedente a demanda, e condenar a ré ao pagamento de aluguéis, no percentual de 50% (correspondente ao quinhão do apelante), a partir da data de citação (21 de julho de 2023 - fl. 46), até eventual desocupação do imóvel (ou sua venda), em valor a ser apurado em liquidação de sentença.

Com o resultado, deverá a requerida arcar com as custas e despesas processuais, inclusive honorários advocatícios sucumbenciais, no percentual de 10% do valor da causa.

3. Nestes termos, por maioria de votos, dá-se provimento ao recurso.

Vito Guglielmi

Relator

Voto nº 004325

Apelação Cível nº 1084024-69.2022.8.26.0002

Comarca: São Paulo

Apelante: José Fernando Gonçalves Seixas Junior

Apelado: Luciana Gutierrez de Andrade

DECLARAÇÃO DE VOTO DIVERGENTE

APELAÇÃO CÍVEL. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame Pedido de arbitramento de aluguel em favor do apelante pelo uso exclusivo do imóvel comum pela ex-esposa. O imóvel é utilizado como residência dos filhos menores do casal, transformando a questão da moradia em uma vertente do dever alimentar. A genitora, que detém a guarda dos filhos, proporciona-lhes abrigo, incrementando os gastos domésticos com água, eletricidade, internet e alimentação, além de cuidados pessoais diários. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se cabe o arbitramento de aluguel em favor do ex-cônjuge quando o imóvel comum é utilizado para a moradia dos filhos. III. Razões de Decidir 3. O direito ao arbitramento de aluguel em decorrência do uso exclusivo de imóvel comum por um dos ex-cônjuges não é absoluto, devendo ser analisado à luz das peculiaridades de cada caso concreto. 4. A utilização do imóvel pelos filhos não gera enriquecimento sem causa da ex-esposa, mas configura parcela dos alimentos *in natura* fornecidos às crianças, afastando a pretensão de arbitramento de aluguel. IV. Dispositivo e Tese 5. **Recurso desprovido.** *Tese de julgamento:* 1. É incabível o arbitramento de aluguel pelo uso exclusivo de imóvel comum quando este serve de moradia aos filhos menores do casal, configurando parcela dos alimentos *in natura*.

Adota-se o relatório do voto condutor, mas dele divirjo, respeitados os fundamentos ali apresentados pelo eminente Relator sorteado, a fim de negar provimento ao recurso interposto pelo apelante.

Quanto ao pedido de arbitramento de aluguel em favor do apelante pelo uso exclusivo do imóvel comum pela ex-esposa, a sentença não merece reparo. O direito ao arbitramento de aluguel em decorrência do uso exclusivo de imóvel comum por um dos ex-cônjuges não é absoluto, devendo ser analisado à luz das peculiaridades de cada caso concreto.

Na hipótese dos autos, o imóvel é utilizado como residência dos filhos menores do casal, o que transforma a questão da moradia em uma

vertente do próprio dever alimentar. O Superior Tribunal de Justiça, ao enfrentar questão semelhante, entendeu que:

"(...) 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 excônjuge. 8. Como fundamento secundário, o fato de o imóvel comum também servir de moradia para a filha do excasal 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 (...)" (REsp 1699013/DF, Rel. Ministro Luís Felipe Salomão, Quarta Turma, j. 04/05/2021)

No caso em análise, o imóvel comum serve de moradia para prole comum do casal, que necessitam de estabilidade habitacional. A genitora, que detém a guarda dos filhos, proporciona-lhes abrigo, o que incrementa os gastos domésticos com água, eletricidade, internet e alimentação, além da dispensação de cuidados pessoais diários. Assim, a utilização do imóvel também pelos filhos não gera enriquecimento sem causa da ex-esposa, mas configura parcela dos alimentos *in natura* fornecidos às crianças, pouco importando se a presente ação verse ou não sobre alimentos, o que afasta a pretensão de arbitramento de aluguel.

Nesse sentido o entendimento deste Egrégio Tribunal
Bandeirante:

Direito de família. Apelações cíveis. Divórcio, partilha de bens, alimentos, guarda e convivência. Recursos parcialmente providos. I. Caso em exame 1. Apelações interpostas contra sentença que, em ação de divórcio, partilha de bens, oferta de alimentos, regulamentação de guarda e visitas: (i) decretou o divórcio do casal; (ii) partilhou os bens adquiridos na constância do matrimônio, incluindo o FGTS do varão; (iii) concedeu a guarda unilateral à genitora; (iv) regulamentou o direito de visitas do genitor; (v) fixou os alimentos em favor dos filhos no percentual de 1/3 dos rendimentos líquidos do alimentante, quando empregado, e 1/2 salário mínimo em caso de desemprego; (vi) julgou improcedente o pedido de arbitramento de aluguel pelo uso exclusivo do imóvel pela ex-esposa. O primeiro apelante busca: (i)

a reforma da decisão quanto à partilha do FGTS; (ii) o arbitramento de aluguel; (iii) a fixação da guarda compartilhada; e (iv) a redução dos alimentos para 25% dos rendimentos. A segunda apelante pleiteia: (i) a manutenção do fornecimento de plano de saúde aos filhos e (ii) a alteração do horário de visitas das segundas e quintas-feiras. II. Questão em discussão 2. As questões em discussão consistem em determinar: (i) se o FGTS não sacado durante o casamento deve ser partilhado; (ii) se cabe o arbitramento de aluguel em favor do ex-cônjuge quando o imóvel comum é utilizado para a moradia dos filhos; (iii) se a guarda compartilhada deve prevalecer em caso de medida protetiva vigente entre os genitores; (iv) se os alimentos fixados atendem ao trinômio necessidade-possibilidade-proporcionalidade; (v) se o fornecimento de plano de saúde deve ser incluído como obrigação alimentar; e (vi) se o horário de visitas deve ser ajustado. III. Razões de decidir 3. O FGTS não sacado durante a constância do casamento constitui verba de natureza personalíssima e, portanto, não se comunica ao patrimônio comum do casal. Só há comunicabilidade quando os valores forem efetivamente levantados na vigência da união, o que não ocorreu no caso. **4. É descabido o arbitramento de aluguel quando o imóvel comum é utilizado como residência dos filhos menores do casal, pois a moradia configura parcela dos alimentos in natura, beneficiando a prole comum e não exclusivamente o ex-cônjuge.** 5. A guarda compartilhada é regra no ordenamento jurídico brasileiro, porém deve ser afastada quando há medida protetiva vigente entre os genitores, pois a existência de conflito significativo e risco de violência doméstica dificulta a cooperação parental necessária ao regime compartilhado. 6. Os alimentos devem ser fixados observando-se o trinômio necessidade-possibilidade-proporcionalidade, sendo adequado o percentual de 30% da remuneração líquida do alimentante para dois filhos menores, diante da comprovada necessidade de tratamento médico especializado de um deles. 7. O plano de saúde constitui expressão dos alimentos in natura, especialmente quando os filhos apresentam necessidades médicas específicas comprovadas, como no caso do menor diagnosticado com TDAH, em tratamento medicamentoso e psicológico. 8. O horário de visitas deve ser ajustado para melhor compatibilidade com a rotina escolar dos menores, privilegiando-se o contato paterno-filial sem prejudicar as atividades escolares. IV. Dispositivo e tese 9. Recursos parcialmente providos. Tese de julgamento: "1. O FGTS não sacado durante a constância do casamento constitui verba personalíssima e incomunicável, não compondo a partilha de bens, salvo se efetivamente levantado durante a união. 2. É incabível o arbitramento de aluguel pelo uso exclusivo de imóvel comum quando este serve de moradia aos filhos menores do casal, configurando parcela dos alimentos in natura. 3. A guarda compartilhada deve ser afastada quando há elementos que evidenciem a probabilidade de risco de violência doméstica ou familiar, como a existência de medida protetiva vigente. 4. A pensão alimentícia fixada em 30% dos rendimentos líquidos do alimentante para dois filhos atende ao trinômio necessidade-possibilidade-proporcionalidade quando um dos menores necessita de tratamento médico e psicológico contínuo. 5. O fornecimento de plano de saúde constitui parcela dos alimentos quando comprovada a necessidade específica de tratamento médico, especialmente havendo diagnóstico de TDAH." _____ Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 227; CC, arts. 1.583, 1.584, §2º, 1.634, 1.659, VI, 1.694, 1.695, 1.703, 1.694, §1º;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CPC, art. 1.007. Jurisprudência relevante citada: AC n. 1010045-98.2018.8.26.0007, rel. Hertha Helena de Oliveira, 2ª Câmara de Direito Privado, j. 07/11/2022; AC n. 1005674-32.2021.8.26.0704, rel. J.B. Paula Lima, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 06/07/2022; REsp 1699013/DF, Rel. Ministro Luís Felipe Salomão, Quarta Turma, j. 04/05/2021. (TJSP; Apelação Cível 1003231-18.2023.8.26.0291; Relator (a): Fernando Marcondes; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jaboticabal - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/04/2025; Data de Registro: 08/04/2025)

Portanto, no caso em tela, não há que se falar no arbitramento de alugueres por uso exclusivo do imóvel se o bem em questão serve como moradia para a prole comum do casal.

Ante o exposto, ressalvada a convicção do e. desembargador relator, ouso dele discordar desta vez, e pelo meu voto **negar provimento ao recurso** de apelação cível interposto.

Dessa forma, de rigor a majoração da verba sucumbencial para 12% sobre o valor atualizado da causa, conforme dispõe o artigo 85, §§ 2º e 11 do CPC, ficando a exigibilidade suspensa em hipótese de parte beneficiária da gratuidade de justiça, nos termos do artigo 98, § 3º do referido diploma legal.

DÉBORA BRANDÃO
3ª Juíza



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	8	Acórdãos Eletrônicos	VITO JOSE GUGLIELMI	2A1D1191
9	12	Declarações de Votos	DEBORA VANESSA CAUS BRANDAO	2AA9D29B

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 1084024-69.2022.8.26.0002 e o código de confirmação da tabela acima.