



APELAÇÃO CÍVEL N. 0032440-40.2016.8.19.0210
APELANTE: ELISABETE BALTASAR SOLINO
APELADO: JOSÉ RICARDO FERNANDES FRANCE
RELATOR: DES. ARTHUR NARCISO

EMENTA. APELAÇÃO. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE ARBITRAMENTO E COBRANÇA DE ALUGUÉIS EM DECORRÊNCIA DE USO EXCLUSIVO DE IMÓVEL NÃO PARTILHADO. A AÇÃO DE ARBITRAMENTO E COBRANÇA DE ALUGUERES NÃO SE ENCONTRA ELENCADE NAS HIPÓTESES NO ROL DE COMPETÊNCIA DO JUÍZO DE FAMÍLIA. INDENIZAÇÃO CORRESPONDENTE A METADE DO VALOR DA RENDA DO ALUGUEL APURADO, DIANTE DA FRUIÇÃO EXCLUSIVA DO BEM COMUM POR UM DOS CONDÔMINOS. POSSIBILIDADE DE IDENTIFICAÇÃO INEQUÍVOCA DO BEM E DO QUINHÃO DE CADA EX-CÔNJUGE ANTES DA PARTILHA. TERMO INICIAL DE EXIGIBILIDADE DO ALUGUEL DEVE COINCIDIR COM A DATA DE EFETIVA OPOSIÇÃO À OCUPAÇÃO EXCLUSIVA, NO CASO A CITAÇÃO, DATA EM QUE A RÉ FOI CONSTITUÍDA EM MORA.

PARCIAL PROVIMENTO.

CASO EM EXAME

SENTENÇA (INDEXADOR 436) QUE JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTES OS PEDIDOS E CONDENOU A RÉ AO PAGAMENTO MENSAL DE R\$615,00, EQUIVALENTE À METADE DO VALOR AFERIDO PELO PERITO, A PARTIR DA DATA EM QUE O AUTOR SAIU DO IMÓVEL, OBSERVADA A

Secretaria da Décima Sétima Câmara de Direito Privado
Beco da Música, 175, 3º andar – Sala 322 – Lâmina IV
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010 Tel.: + 55 21 3133-5396

Apelação Cível n. 0032440-40.2016.8.19.0210 (MZ)
04.08.2025



PRESCRIÇÃO TRIENAL, E ADMITIDA A COMPENSAÇÃO DE METADE DOS VALORES PAGOS PELA RÉ, DESDE A SAÍDA DO AUTOR, A TÍTULO DE CONDOMÍNIO E DE IPTU, BEM COMO DOS MONTANTES DE R\$6.050,00 E R\$446,79, GASTOS, RESPECTIVAMENTE, PELA RÉ, COM SERVIÇOS DE REPARO E NA AQUISIÇÃO DE MATERIAIS CORRELATOS ÀQUELE SERVIÇO.

QUESTÃO EM DISCUSSÃO

RECURSO DA RECLAMADA SUSTENTANDO: (I) INCOMPETÊNCIA DO JUÍZO PARA O JULGAMENTO DO FEITO, DEVENDO SER REMETIDO À VARA DE FAMÍLIA NA QUAL TRAMITA A AÇÃO DE PARTILHA; (II) DESCABIMENTO DE COBRANÇA DE ALUGUEL ANTES DA PARTILHA; (III) QUE O TERMO INICIAL DEVERIA SER FIXADO A PARTIR DO MÊS SEGUINTE À DATA DA CITAÇÃO; E (IV) FALTA DE COMPROVAÇÃO DO PERCENTUAL DE MEAÇÃO DO RÉU.

RAZÕES DE DECIDIR

Cuida-se, na origem, de ação de arbitramento de aluguel, proposta em razão da ocupação exclusiva de imóvel objeto de condomínio entre os ex-consortes.

O Autor relatou que teria sido casado com a Ré sob o regime da comunhão parcial de bens, oportunidade em que adquiriram o imóvel. Aduziu que, após deixar a residência para passar a morar com sua mãe, a Reclamada teria permanecido no bem. Acrescentou que, em ação de separação de corpos, teria sido celebrado acordo acerca do divórcio, decretado em 25 de outubro de 2010, estando em trâmite ação judicial voltada à partilha patrimonial. Sustentou, ainda, que estaria atravessando dificuldade financeira e

necessitaria usufruir do imóvel em igualdade de condições, pleiteando a fixação de aluguel correspondente à sua meação. Nesse contexto, requereu a percepção de 50% do valor locatício do bem, estimado em R\$1.200,00.

Inicialmente, não se acolhe a alegação de incompetência do Juízo para julgar o pedido de arbitramento de aluguel, de cunho exclusivamente patrimonial. Ademais, arbitramento e cobrança de alugueres não se encontram elencados nas hipóteses no rol de competências do Juízo de Família (art. 43 da Lei n. 6.956/15), ensejando o reconhecimento da competência remanescente do Juízo Cível (art. 42 da mesma lei), conforme já decidido por esta Corte estadual (Agravado de Instrumento N. 0023999-50.2018.8.19.0000).

No mais, sobre a matéria, há posicionamento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, havendo separação ou divórcio, e sendo possível a identificação inequívoca dos bens e do quinhão de cada ex-cônjuge antes da partilha, exatamente como na hipótese em análise (indexador 10 – fl. 12/13 e 15/19), cessa o estado de comunhão existente durante o casamento, passando os bens ao estado de condomínio (REsp 1375271/SP).

A fixação de alugueres pelo uso da coisa comum tem possibilidade jurídica no artigo 1.319 do Código Civil, no sentido de que: *“Cada condômino responde aos autos pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou”*.

Desta forma, a Ré, que usa exclusivamente o bem, deve indenizar o Autor, no valor correspondente à metade do aluguel do imóvel apontado pela perícia, compensando-se os gastos com benfeitorias e pagamento de IPTU e condomínio realizados pela Suplicada.

O termo inicial de exigibilidade do aluguel deve coincidir com a data de efetiva oposição à ocupação exclusiva, que, na hipótese, foi a citação, data em que a Suplicada foi constituída em mora, nos moldes do art. 240, caput, do CPC (REsp 570.723/RJ; AgInt no REsp n. 1.782.828/PR; e Apelação n. 0003715-47.2016.8.19.0014).

DISPOSITIVO

PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO DA REQUERIDA, PARA FIXAR O TERMO INICIAL DE EXIGIBILIDADE DO ALUGUEL NA DATA DA CITAÇÃO, NOS MOLDES DO ART. 240, CAPUT, DO CPC.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos da apelação cível entre as partes sobreditas, **ACORDAM** os Desembargadores da Décima Sétima Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em **dar parcial provimento ao recurso de apelação da Ré**, nos termos do voto do Desembargador Relator.

RELATÓRIO

Trata-se de ação de arbitramento de aluguel por ocupação exclusiva de imóvel sobre o qual paira condomínio entre os ex-consortes.

Narrou o Autor que teria sido casado com a Ré, sob o regime da comunhão parcial de bens, quando adquiriram o imóvel situado na R. Maria do Carmo, n. 202, apt. 504, Vila da Penha.

Salientou que teria ido residir com sua mãe, deixando a Reclamada no imóvel, acrescentando que na ação de separação de corpos foi celebrado acordo relativo ao divórcio, que foi decretado em 25 de outubro de 2010.

Esclareceu que estaria em curso ação judicial para a partilha dos bens.

Frisou que se encontraria em difícil situação econômica e que precisaria usufruir do imóvel, na proporção de 50% do valor locatício do bem, que seria em torno de R\$1.200,00.

Dessa forma, requereu, em sede antecipatória, (i) fixação de taxa de ocupação.

No mérito, (ii) arbitramento de valor a ser pago pela Ré, equivalente a 50% do aluguel do imóvel.

Foi deferida emenda para ampliar o pedido, a fim de que a cobrança dos aluguéis se iniciasse em 25 de outubro de 2010, data em queda exclusiva ocupação do imóvel pela parte Ré (indexadores 32 e 36).

Foi indeferido o requerimento de concessão da tutela de urgência (indexador 36).

Contestação (indexador 57).

Réplica (indexador 124).

Laudo pericial (indexador 236).

A sentença (indexador 436), proferida pelo r. Juízo de Direito da 2ª Vara Cível Regional da Leopoldina, julgou parcialmente procedentes os pedidos, nos seguintes termos:

“[...] Pelo exposto, JULGO PROCEDENTE, EM PARTE, O PEDIDO, com base no art. 487, I, do CPC.

CONDENO A RÉ a pagar ao autor o valor mensal de R\$615,00, equivalente à metade do valor aferido pelo perito, a partir da data em que o autor saiu do imóvel, observada a prescrição trienal, que atinge as parcelas vencidas há mais de 03 anos do ajuizamento desta ação, e admitida a compensação de metade dos valores pagos pela ré, desde a saída do autor, a título de condomínio e de IPTU, bem como dos montantes de R\$6.050,00 e R\$446,79, gastos, respectivamente, pela ré, com serviços de reparo e na aquisição de materiais correlatos àquele serviço.

Tal valor deverá ser corrigido monetariamente a partir dos respectivos vencimentos e acrescido de juros moratórios de 1% ao mês a partir da citação.

Tendo o autor decaído de parte mínima, condeno a ré ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da condenação.
[...]

Irresignada, a Reclamada interpôs recurso de apelação (indexador 480), buscando a revogação da r. sentença.

Sustentou, em resumo: (i) incompetência do Juízo para o julgamento do feito, devendo ser remetido à vara de família na qual tramita a ação de partilha; (ii) descabimento de cobrança de aluguel antes da partilha; (iii) que o termo inicial deveria ser fixado a partir da citação; e (iv) falta de comprovação do percentual de meaço do Réu.

Contrarrazões (indexador 493).

É o relatório.

VOTO

O recurso é tempestivo e adequado à impugnação pretendida, devendo, portanto, ser conhecido.

Cuida-se, na origem, de ação de arbitramento de aluguel, proposta em razão da ocupação exclusiva de imóvel objeto de condomínio entre os ex-consortes.

O Autor relatou que teria sido casado com a Ré sob o regime da comunhão parcial de bens, oportunidade em que adquiriram o imóvel.

Aduziu que, após deixar a residência para passar a morar com sua mãe, a Reclamada teria permanecido no bem.

Acrescentou que, em ação de separação de corpos, teria sido celebrado acordo acerca do divórcio, decretado em 25 de outubro de 2010, estando em trâmite ação judicial voltada à partilha patrimonial.

Sustentou, ainda, que estaria atravessando dificuldade financeira e necessitaria usufruir do imóvel em igualdade de condições, pleiteando a fixação de aluguel correspondente à sua meação. Nesse contexto, requereu a percepção de 50% do valor locatício do bem, estimado em R\$1.200,00.

O r. Juízo *a quo* julgou parcialmente procedente os pedidos, para condenar a Ré ao pagamento mensal de R\$615,00, equivalentes à metade do valor aferido pelo perito, a partir da data em que o Autor saiu do imóvel, observada a prescrição trienal, e admitiu a compensação de metade dos valores pagos pela Reclamada, desde a saída

do Reclamante, a título de condomínio e IPTU, bem como de R\$6.050,00 e R\$446,79, gastos, respectivamente, pela Suplicada, com serviços de reparo e na aquisição de materiais correlatos ao serviço.

A Reclamada sustentou, em resumo, (i) incompetência do Juízo para o julgamento do feito, devendo ser remetido à vara de família na qual tramita a ação de partilha; (ii) descabimento de cobrança de aluguel antes da partilha; (iii) que o termo inicial deveria ser fixado a partir do mês seguinte à data da citação; e (iv) falta de comprovação do percentual de meação do Réu.

Inicialmente, não se acolhe a alegação de incompetência do Juízo para julgar o pedido de arbitramento de aluguel, de cunho exclusivamente patrimonial.

Ademais, arbitramento e cobrança de alugueres não se encontram elencados nas hipóteses no rol de competências do Juízo de Família (art. 43 da Lei n. 6.956/15), ensejando o reconhecimento da competência remanescente do Juízo Cível (art. 42 da mesma lei), conforme já decidido por esta Corte estadual. Veja-se:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DIVÓRCIO COM PARTILHA DE BENS E ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. COMPETÊNCIA DO JUÍZO CÍVEL, EIS QUE A AÇÃO DE ARBITRAMENTO E COBRANÇA DE ALUGUERES NÃO SE ENCONTRA ELENCADE NAS HIPÓTESES NO ROL DE COMPETÊNCIA DO JUÍZO DE FAMÍLIA. NÃO COMPROVAÇÃO DOS REQUISITOS PARA O DEFERIMENTO DA TUTELA DE URGÊNCIA. É competente o juízo cível para apreciar a presente demanda, posto que o aludido pedido não se fundamenta no direito de família, mas no direito entre condôminos, de cunho eminentemente patrimonial.” DESPROVIMENTO DO RECURSO.” (AGRAVO DE INSTRUMENTO 0023999-50.2018.8.19.0000 DES

FERNANDO FOCH DE LEMOSARIGONY DA SILVA – Data de Julgamento: 05/12/2018 – TERCEIRA CÂMARA CÍVEL).

No mais, sobre a matéria, há posicionamento do Superior Tribunal de Justiça, a seguir colacionado, no sentido de que, havendo separação ou divórcio, e sendo possível a identificação inequívoca dos bens e do quinhão de cada ex-cônjuge antes da partilha, exatamente como na hipótese em análise (indexador 10 – fl. 12/13 e 15/19), cessa o estado de comunhão existente durante o casamento, passando os bens ao estado de condomínio.

Veja-se:

“DIREITO CIVIL. FAMÍLIA. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. AÇÃO DE ARBITRAMENTO E COBRANÇA DE ALUGUÉIS, EM DECORRÊNCIA DE USO EXCLUSIVO DE IMÓVEL NÃO PARTILHADO. INDENIZAÇÃO CORRESPONDENTE A METADE DO VALOR DA RENDA DO ALUGUEL APURADO, DIANTE DA FRUIÇÃO EXCLUSIVA DO BEM COMUM POR UM DOS CONDÔMINOS. CONDOMÍNIO, ADEMAIS, QUE FOI EXTINTO POR FORÇA DE DECISÃO JUDICIAL TRANSITADA EM JULGADO, TENDO SIDO DETERMINADA A ALIENAÇÃO JUDICIAL DO IMÓVEL. INDENIZAÇÃO, TODAVIA, DEVIDA A PARTIR DA CITAÇÃO NA AÇÃO DE ARBITRAMENTO. 1- Ação distribuída em 29/9/2009. Recurso especial interposto em 03/8/2012 e atribuído à Relatora em 15/9/2016. 2- O propósito recursal é definir se é cabível o arbitramento de aluguéis em favor de ex-cônjuge em razão da ocupação e fruição exclusiva do imóvel comum, ainda que não tenha ele sido objeto de partilha. 3- Devidamente analisadas e discutidas as questões colocadas em debate pelas partes, e fundamentado suficientemente o acórdão recorrido, não há que se falar em violação do art. 535, I e II, do CPC/73. 4- HAVENDO SEPARAÇÃO OU DIVÓRCIO E SENDO POSSÍVEL A IDENTIFICAÇÃO INEQUÍVOCA DOS BENS E DO QUINHÃO DE CADA EX-CÔNJUGE ANTES DA PARTILHA, CESSA O ESTADO DE MANCOMUNHÃO

EXISTENTE ENQUANTO PERDURA O CASAMENTO, PASSANDO OS BENS AO ESTADO DE CONDOMÍNIO. 5- COM A SEPARAÇÃO OU DIVÓRCIO DO CASAL, CESSA O ESTADO DE COMUNHÃO DE BENS, DE MODO QUE, MESMO NAS HIPÓTESES EM QUE AINDA NÃO CONCRETIZADA A PARTILHA DO PATRIMÔNIO, É PERMITIDO A UM DOS EX-CÔNJUGES EXIGIR DO OUTRO, A TÍTULO DE INDENIZAÇÃO, A PARCELA CORRESPONDENTE À METADE DA RENDA DE UM ALUGUEL PRESUMIDO, SE HOUVER A POSSE, USO E FRUIÇÃO EXCLUSIVA DO IMÓVEL POR UM DELES. 6- Após a separação ou divórcio e enquanto não partilhado o imóvel, a propriedade do casal sobre o bem rege-se pelo instituto do condomínio, aplicando-se a regra contida no art. 1.319 do CC, segundo a qual cada condômino responde ao outro pelos frutos que percebeu da coisa. 7- O marco temporal para o cômputo do período a ser indenizado, todavia, não é a data em que houve a ocupação exclusiva pela ex-cônjuge, tampouco é a data do divórcio, mas, sim, é a data da citação para a ação judicial de arbitramento de aluguéis, ocasião em que se configura a extinção do comodato gratuito que antes vigorava. 8- Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido em parte, é penas para delimitar a data de início da incidência dos aluguéis. (REsp 1375271/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/09/2017, DJe 02/10/2017)” (grifo nosso)

A fixação de alugueres pelo uso da coisa comum tem possibilidade jurídica no artigo 1.319 do Código Civil, no sentido de que: *“Cada condômino responde aos autos pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou”*.

Desta forma, a Ré, que usa exclusivamente o bem, deve indenizar o Autor, no valor correspondente à metade do aluguel do imóvel apontado pela perícia, compensando-se os gastos com benfeitorias e pagamento de IPTU e condomínio realizados pela Suplicada.

O termo inicial de exigibilidade do aluguel deve coincidir com a data de efetiva oposição à ocupação exclusiva, que, na hipótese, foi a citação, data em que a Suplicada foi constituída em mora, nos moldes do art. 240, *caput*, do CPC.

No mesmo sentido o entendimento do Superior Tribunal de Justiça de que: *“aquele que ocupa exclusivamente imóvel deixado pelo falecido deverá pagar aos demais herdeiros valores a título de aluguel proporcional, quando demonstrada oposição à sua ocupação exclusiva. Nesta hipótese, o termo inicial para o pagamento dos valores deve coincidir com a efetiva oposição, judicial ou extrajudicial, dos demais herdeiros.”* (REsp 570.723/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/03/2007, DJ 20/08/2007, p. 268), bem como que: *“é possível o arbitramento de aluguéis pelo uso exclusivo de bem imóvel por um dos ex-cônjuges, a partir do momento em que este toma conhecimento inequívoco do inconformismo da outra parte em relação à fruição exclusiva do bem, o que, via de regra, ocorre com a citação, mas nada impede que seja em momento anterior, quando há notificação extrajudicial”* (AgInt no REsp n. 1.782.828/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 29/10/2019, DJe de 5/11/2019).

Nessa linha, também já se pronunciou este TJRJ, conforme o seguinte julgado:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. IMÓVEL DO EX-CASAL QUE PERMANECEU SOB A POSSE EXCLUSIVA DO RÉU APÓS O DIVÓRCIO E A PARTILHA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA

DA AUTORA QUANTO AO **TERMO INICIAL DA OBRIGAÇÃO DE PAGAR OS ALUGUÉIS. ALUGUEL DEVIDO DESDE A CITAÇÃO.** MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. 1- Imóvel do que permaneceu sob a posse exclusiva de um dos cônjuges após a partilha. 2- Jurisprudência mais recente do STJ que admite o arbitramento de aluguel, bem como o ressarcimento pelo uso exclusivo de bem integrante do patrimônio comum do casal apenas nas hipóteses em que, decretada a separação ou o divórcio, e efetuada a partilha, um dos cônjuges permaneça residindo no imóvel. 3- **O TERMO INICIAL DE EXIGIBILIDADE DO ALUGUEL DEVE COINCIDIR COM A DATA DE EFETIVA OPOSIÇÃO À OCUPAÇÃO EXCLUSIVA, NO CASO A CITAÇÃO, DATA EM QUE A PARTE RÉ FOI CONSTITUÍDA EM MORA** (ART. 219, CAPUT, CPC/73), ATUAL ART. 240, CAPUT, DO CPC/15. 4- **NEGATIVA DE PROVIMENTO AO RECURSO.** (0003715-47.2016.8.19.0014 – APELAÇÃO. Des(a). TERESA DE ANDRADE CASTRO NEVES - Julgamento: 01/02/2017 - SEXTA CÂMARA CÍVEL) (grifos nossos).

Ante o exposto, o voto é no sentido de **dar parcial provimento ao recurso da Requerida, para fixar o termo inicial de exigibilidade do aluguel na data da citação, nos moldes do art. 240, caput, do CPC.**

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Arthur Narciso de Oliveira Neto
Desembargador Relator