



Agravo de Instrumento nº 0024850-45.2025.8.19.0000

Agravante: MARIA CRISTINA AMARAL DA SILVA BRAGA

Agravado: LEONARDO DE FARIA SANT'ANA

Relator: Desembargador ANTONIO CARLOS ARRÁBIDA PAES

**DIREITO DE FAMÍLIA E PROCESSUAL CIVIL.
AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA
ANTECIPADA. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL
PELO USO EXCLUSIVO DE IMÓVEL COMUM.
REQUISITOS DO ART. 300 DO CPC. AUSÊNCIA
DE TERATOLOGIA. RECURSO DESPROVIDO.**

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que deferiu tutela antecipada para fixar aluguel em razão do uso exclusivo de imóvel comum pela ré, ora agravante, no contexto de ação de dissolução de união estável cumulada com partilha de bens.

2. Imóvel objeto de discussão entre as partes, com controvérsia acerca do uso exclusivo e da necessidade de compensação financeira ao coproprietário privado da posse.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em definir se estão presentes os requisitos do art. 300 do CPC para o deferimento de tutela de urgência destinada a compelir o coproprietário do imóvel a pagar aluguel proporcional em razão do uso exclusivo do bem comum.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. O arbitramento de aluguel pelo uso exclusivo de imóvel comum é admitido após a cessação da convivência, ainda que antes da partilha formal, aplicando-se o regime de condomínio previsto no art. 1.319 do CC.





- 5. O condômino que exerce posse exclusiva sobre o bem comum responde pelos frutos civis correspondentes, sob pena de enriquecimento sem causa.**
 - 6. A tutela antecipada pode ser concedida quando presentes a probabilidade do direito e o perigo de dano, nos termos do art. 300 do CPC.**
 - 7. A decisão agravada não apresenta teratologia, afronta à lei ou às provas dos autos, conforme entendimento consolidado no verbete 59 do TJERJ.**
 - 8. A dilação probatória é adequada para apuração detalhada das alegações, podendo a tutela ser revista a qualquer tempo, nos termos do art. 296 do CPC.**
- IV. DISPOSITIVO**
- 9. Recurso desprovido.**

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo de instrumento com pedido de efeito suspensivo interposto por MARIA CRISTINA AMARAL DA SILVA BRAGA, tendo como agravado LEONARDO DE FARIA SANT'ANA, contra decisão que, nos autos da ação de arbitramento de aluguel, ajuizada por Leonardo de Faria Sant'Ana em face de Maria Cristina Amaral da Silva Braga, deferiu tutela provisória de urgência para determinar que a parte ré efetuassee o pagamento de 50% do valor a título de aluguel, ou seja, R\$750,00 (setecentos e cinquenta reais), a ser pago até o dia 05 de cada mês, sob pena de multa única de R\$5.000,00 (cinco mil reais), nos seguintes termos (id 153724200 do processo originário):

“1. Trata-se de pedido de tutela antecipada formulado pela parte autora, visando a concessão de tutela provisória para que a parte ré efetue o pagamento de aluguel em seu benefício.





A providência requerida consiste em tutela de urgência. Assim, para que seja deferida, impõe-se analisar a presença de elementos mínimos a indicar a probabilidade da existência do direito afirmado e o perigo na demora da prestação jurisdicional, nos termos do artigo 300 do CPC.

Da leitura da peça inicial, bem como da documentação que a instruiu, nota-se presente, mesmo em uma análise sumária dos fatos, a probabilidade do direito do autor. Presentes o “fumus boni iuris” e o “periculum in mora” que autorizam a concessão da tutela de urgência, uma vez que a parte autora está utilizando exclusivamente o bem em discussão, pertencente ao ex casal.

Assim, a fim de que sejam evitados maiores prejuízos financeiros ao autor, até o deslinde da demanda, DEFIRO A TUTELA ANTECIPADA, para determinar que a parte ré efetue o pagamento de 50% por cento do valor a título de aluguel, ou seja, R\$750,00 (setecentos e cinquenta reais) a ser pago até o dia 05 de cada mês, sob pena de multa única de R\$5.000,00 (cinco mil reais).

Intimem-se.

2. Revogo o benefício de assistência judiciária gratuita deferida ao autor, na medida que o perfil da parte Autora não se amolda no disposto do art. 98 do CPC, conforme documentação acostada aos autos, portanto, não foi comprovada sua situação de hipossuficiente, nos termos do § 2º do art. 99 no CPC e do inciso LXXIV do art. 5º da CF, ao dispor que: “o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos”.

Venha o recolhimento a ser realizado no prazo de até 15 dias, sob pena de penhora online no caso de prosseguimento dos autos.”

Alega, a agravante, que a decisão agravada deveria ser reformada, pois teria sido proferida sem considerar que o agravado não possuiria direito à meação do imóvel, mas apenas a crédito referente às parcelas do financiamento quitadas durante a união estável. Argumenta que, após a separação de fato, teria assumido sozinha o pagamento das prestações





do financiamento e do IPTU do imóvel, bem como que o agravado, em suposta má-fé, teria quitado o imóvel no mesmo dia da audiência realizada no processo de origem, com o intuito de obter vantagem indevida. Aduz ainda que o agravado teria omitido a existência de outros bens do casal, dos quais parte permaneceria sob sua posse exclusiva. Defende que, diante da perícia contábil realizada na ação de partilha, a divisão do imóvel deveria se restringir ao valor da entrada e das parcelas pagas durante a convivência, não sendo razoável a fixação de aluguel em favor do agravado. Requer, assim, a concessão de efeito suspensivo para suspender a determinação de pagamento de aluguel, a exclusão da multa fixada, ou, subsidiariamente, a sua redução, e, ao final, o provimento do recurso para afastar a obrigação de pagamento de aluguel, reconhecendo-se que o agravado não teria direito à meação do imóvel, mas apenas ao crédito correspondente às parcelas quitadas durante a união. Postula, ainda, a concessão da gratuidade de justiça, com fundamento em sua hipossuficiência econômica, e a intimação do agravado para resposta, além da apreciação de todos os pedidos de forma expressa para fins de prequestionamento.

Decisão do índice n. 16 indeferiu o pedido de efeito suspensivo.

Contrarrazões junto ao Índice Eletrônico nº 22.

Manifestação da d. Procuradoria de Justiça – Índice Eletrônico nº 29 – deixando de oficiar.

Em atendimento ao despacho do índice n. 32, manifestou-se a agravante junto ao índice n. 40, com manifestação do agravado junto ao índice n. 46.

Despacho do índice n. 51 determinou expedição de ofício ao Juízo de origem a fim de que informasse sobre o pagamento das custas, tendo sido noticiado o recolhimento das custas complementares no ofício junto ao índice n. 73.

É o relatório.





DECIDO

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que deferiu, em sede de tutela antecipada, pedido de fixação de aluguel por conta de uso exclusivo de imóvel pela ré, ora agravante.

É fato incontroverso que o imóvel em comento é objeto de discussão pelas partes nos autos da ação de dissolução de união estável c/c partilha de bens, processo n. 0000310-61.2014.8.19.0082.

A tutela de urgência consagrada no Código de Processo Civil através da regra prevista no artigo 300 assim dispõe:

“Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo”.

É cediço que admite-se o arbitramento de alugueis pelo uso exclusivo de imóvel comum após o divórcio, ainda que anteriormente à partilha de bens.

Cessada a convivência, o imóvel comum não partilhado submete-se ao regime de condomínio, aplicando-se o artigo 1.319 do Código Civil, o qual dispõe:

“Art. 1.319. Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou.”

É este o entendimento adotado por esta Eg. Corte de Justiça, conforme ementas a seguir colacionadas:

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ARBITRAMENTO DE VERBA INDENIZATÓRIA. USO EXCLUSIVO DE IMÓVEL COMUM POR EX-CÔNJUGE. POSSIBILIDADE ANTES DA



PARTILHA. CONDOMÍNIO. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. INCOMPENSABILIDADE COM CONDOMÍNIO, IPTU E ENCARGOS ORDINÁRIOS. TERMO INICIAL NA CITAÇÃO. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto contra decisão que, em ação de arbitramento de aluguel c/c cobrança, indeferiu tutela de urgência para fixação de verba provisória em favor da ex-cônjuge, sob o fundamento de ausência de comprovação da posse exclusiva e de impossibilidade de arbitramento antes da partilha. A agravante sustenta que o imóvel foi adquirido na constância da união, que o agravado permaneceu em sua posse e fruição exclusivas após a separação e que a ausência de contraprestação gera enriquecimento sem causa. O recurso foi provido para reformar a decisão e fixar verba indenizatória mensal de R\$ 7.500,00, devida desde a citação, com juros de mora e correção monetária.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há 3 questões em discussão: (i) definir se é cabível o arbitramento de verba provisória, de natureza indenizatória, em favor de ex-cônjuge privado da fruição de imóvel comum antes da partilha; (ii) estabelecer se a utilização exclusiva do imóvel por um dos ex-consortes autoriza a indenização sem compensação com despesas ordinárias, como condomínio e IPTU; e (iii) determinar se o termo inicial da verba deve ser fixado na citação.

III. RAZÕES DE DECIDIR

O imóvel adquirido na constância da união integra, em cognição sumária, o patrimônio comum das partes, com presunção legal de igualdade dos quinhões, o que evidencia a probabilidade do direito invocado.

A ausência de partilha formal não impede a tutela pretendida, porque, cessada a convivência e identificáveis o bem e a fração ideal de cada ex-cônjuge, o patrimônio comum submete-se ao regime de condomínio, e não mais de mancomunhão.

A posse, o uso e a fruição exclusivos do imóvel comum por apenas um dos ex-consortes, sem contraprestação ao outro, geram recomposição patrimonial, sob pena de locupletamento indevido.

A verba postulada não tem natureza locatícia, mas indenizatória, porque visa compensar o coproprietário privado da fruição econômica do bem comum.

O art. 1.319 do Código Civil incide sobre a hipótese, pois cada condômino responde ao outro pelos frutos que percebe da coisa, legitimando o pagamento de valor correspondente à metade do aluguel estimado do imóvel.

As despesas ordinárias do imóvel, como condomínio, IPTU e encargos correlatos, devem ser suportadas exclusivamente por quem exerce a posse singular do bem, pois decorrem diretamente de sua conservação, uso e fruição exclusivas.

A compensação da indenização com despesas ordinárias esvazia a função reparatória da verba e transfere à coproprietária privada da posse o custo de uma utilização da qual não participa, em afronta à equidade e à vedação ao enriquecimento sem causa.

A capacidade econômica da agravante ou a eventual titularidade de outros bens não afasta o direito postulado, porque a verba possui natureza indenizatória e decorre da privação da fruição do imóvel comum.

Estão presentes os requisitos do art. 300 do CPC, pois a probabilidade do direito decorre da aquisição do imóvel na constância da união e o perigo de dano resulta da privação continuada dos frutos civis do bem pela agravante, enquanto o agravado o utiliza com exclusividade.

O termo inicial da indenização deve ser a citação, momento em que o recorrido toma ciência inequívoca da oposição à fruição exclusiva do imóvel, marco que também rege a incidência de juros e correção monetária.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso provido.

Tese de julgamento: 1. É cabível o arbitramento de verba indenizatória em favor de ex-cônjuge privado da fruição de



imóvel comum antes da partilha, desde que identificado o bem e presumida a igualdade dos quinhões. 2. Cessada a convivência, o imóvel comum não partilhado submete-se ao regime de condomínio, aplicando-se o art. 1.319 do Código Civil. 3. A utilização exclusiva do imóvel comum por um dos ex-consortes autoriza indenização correspondente à parcela dos frutos civis devidos ao coproprietário privado da posse. 4. A verba devida pelo uso exclusivo do imóvel comum tem natureza indenizatória, e não locatícia. 5. Condomínio, IPTU e demais despesas ordinárias do imóvel não se compensam com a verba indenizatória, pois incumbem ao ocupante exclusivo. 6. A indenização pelo uso exclusivo do imóvel comum é devida a partir da citação.

(0002102-82.2026.8.19.0000 - AGRADO DE INSTRUMENTO. Des(a). SERGIO WAJZENBERG - Julgamento: 19/05/2026 - SETIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 12ª CÂMARA CÍVEL))

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO DE FAMÍLIA E PROCESSUAL CIVIL. DECISÃO AGRAVADA PROFERIDA EM AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL E PEDIDO LIMINAR QUE DEFERIU O ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS EM FAVOR DO EX-CÔNJUGE NÃO RESIDENTE NO IMÓVEL COMUM. IRRESIGNAÇÃO DA RÉ. RECURSO NÃO PROVIDO.

I - CASO EM EXAME:

Agravo de instrumento interposto contra decisão que deferiu o arbitramento de aluguel em favor da ex cônjuge não residente no imóvel comum, fixando em sede de tutela que o réu deposite em juízo o valor de R\$ 560,00 (quinhentos e sessenta reais) correspondente à proporção de 50% do aluguel do imóvel, baseando-se na existência de sentença transitada em julgado (indexes 92106495 e 92106497), que decretou a partilha na proporção de 50% para cada litigante sobre o imóvel localizado na Rua Brasil Novo nº 233 - 2º Pavimento- Bairro Frigorífico - Itaperuna/RJ, área construída de 89m².





Inconformismo do réu.

II- QUESTÃO EM DISCUSSÃO:

A questão em discussão consiste em definir se estão presentes os requisitos do art. 300 do CPC para o deferimento de tutela de urgência destinada a compelir o coproprietário do imóvel a pagar aluguel proporcional ao uso exclusivo do bem comum.

III - RAZÕES DE DECIDIR:

O arbitramento da taxa de ocupação, em contexto de partilha já finalizada e transitada em julgado em processo anterior que decretou a partilha na proporção de 50% para cada litigante sobre o imóvel localizado na Rua Jornal do Brasil Novo nº 233 - 2º Pavimento- Bairro Frigorífico - Itaperuna/RJ, área construída de 89m², constitui desdobramento lógico da controvérsia patrimonial submetida ao Juiz voltada à recomposição do equilíbrio patrimonial entre os ex-cônjuges.

O direito à indenização pelo uso exclusivo de bem comum surge com a oposição de um dos condôminos à fruição gratuita pelo outro. A meação de 50% já foi ratificada em sentença na ação de partilha, inexistindo prejudicialidade externa.

O condômino que exerce posse exclusiva sobre a coisa comum, impedindo o outro de usufruí-la, responde pelos frutos civis correspondentes, nos termos do art. 1.319 do Código Civil, sob pena de enriquecimento sem causa.

A ação de arbitramento de aluguel não exige apresentação prévia de laudo de avaliação imobiliária, podendo o valor locatício ser apurado em liquidação de sentença.

A avaliação judicial destina-se apenas à quantificação do valor locatício, não havendo imposição de pagamento imediato de quantia ilíquida antes da apuração técnica.

Probabilidade do direito e risco de dano verificado diante da perda de relevante valor mensalmente devido à parte agravada por seu ex-cônjuge.

IV - DISPOSITIVO:

DESPROVIMENTO DO RECURSO.

(0035500-54.2025.8.19.0000 - AGRADO DE INSTRUMENTO. Des(a). TEREZA CRISTINA SOBRAL BITTENCOURT SAMPAIO - Julgamento: 06/05/2026 -





DECIMA TERCEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA 22ª CÂMARA CÍVEL))

Desta forma, em sede de análise perfunctória, entendo que os argumentos expendidos pela agravante não autorizam a reforma da decisão agravada, mostrando-se bastante prudente a instauração da dilação probatória com o intuito de verificar as alegações apresentadas pela agravante, sendo certo que nada obsta que a tutela antecipada seja modificada a qualquer tempo, à luz do disposto no artigo 296 do Código de Processo Civil.

Por fim, nos termos do verbete 59 do TJERJ: *"Somente se reforma a decisão concessiva ou não, da tutela de urgência, cautelar, ou antecipatória, se teratológica, contrária à lei, notadamente no que diz respeito à probabilidade do direito invocado, ou à prova dos autos."*

A toda evidência, o *decisum* não se mostra teratológico, contrário à lei ou às provas dos autos, motivo pelo qual não há que se falar em reforma.

Ante o exposto, com fulcro no artigo 932, inciso IV, alínea *a*, do CPC, **nego provimento ao recurso.**

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

ANTONIO CARLOS ARRÁBIDA PAES
Desembargador Relator

