

Lize Borges: Aluguel pelo uso exclusivo do imóvel comum

23/05/2022

O curso natural de uma relação que chega ao fim é a busca pelo divórcio ou dissolução da união estável para que surta seus efeitos obrigacionais, bem como pela partilha de bens, caso haja patrimônio comum a ser partilhado.



Em alguns casos a resolução da questão registral é

mais urgente e prioritária, de modo que é possível que o ex-casal realize em momento posterior a partilha dos bens comuns, como autorizado pelo artigo 1.581 do Código Civil.

Seja por escolha do casal, por morosidade ou complexidade do processo judicial ou pela necessidade de realização de diligências diversas, a partilha de bens pode se prolongar e a situação dos frutos deve ser analisada de forma minuciosa — inclusive para evitar o enriquecimento ilícito de uma das partes, a custas do empobrecimento da outra enquanto os bens comuns não são partilhados.

Isso acontece, por exemplo, quando o casal adquire um imóvel na constância da união, mas na ocasião do rompimento da relação, um deles deixa o local e o imóvel que é dos dois passa a ser utilizado exclusivamente por um.

Nessa hipótese, a propriedade do imóvel será regulada pelas regras do condomínio até sua divisão com a partilha do bem, aplicando-se a inteligência do artigo 1.319 do Código Civil [\[1\]](#) que estabelece que cada condômino responde pelos frutos percebidos — vale lembrar que aluguel de imóvel é fruto civil.

Assim, o Superior Tribunal de Justiça [\[2\]](#) pacificou a tese de que mesmo que a partilha não tenha sido ainda realizada *"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"*. Em outras palavras, quem permanecer em uso e gozo do imóvel comum, deverá ao outro coproprietário o valor equivalente a metade



do aluguel.

Importante esclarecer que esse valor tem caráter indenizatório equivalente aos frutos devidos pelo uso exclusivo do imóvel comum, não se confunde com o dever obrigacional da prestação de alimentos. Esse último tem origem no dever assistencial, na solidariedade familiar, está previsto no artigo 1.614 do Código Civil, devendo observar trinômio alimentar para a fixação no montante, sendo certo que o conceito de alimentos é amplo, podendo abarcar as despesas de alimentação, moradia, lazer, transporte, educação etc.

Entendo que são institutos autônomos, de natureza jurídica diferentes, portanto, cumuláveis. Inclusive porque, como possui natureza indenizatória e não alimentar, a depender do caso concreto o valor equivalente ao aluguel poderá ser pago ao final, quando partilhado o imóvel, descontando do montante de quem usou e gozou do imóvel.

Entretanto, essa tese deve ser imediatamente afastada nos casos de violência doméstica e familiar em que o agressor é afastado do lar por ordem judicial face ao cumprimento de medida protetiva de urgência.

Isto porque, a saída do agressor da residência é medida imperativa e essencial à defesa da dignidade, integridade e proteção da vítima, não constituindo enriquecimento ilícito. Esse foi o entendimento da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, que em 2022 se posicionou ao julgar o REsp 1.966.556 [3], sendo um importante precedente para a defesa dos direitos das mulheres no âmbito do direito das famílias.

Há de se considerar que mulheres em situação de violência doméstica em sua maioria estão em situação de vulnerabilidade financeira, inclusive a dependência econômica é o segundo maior fator que fazem com que as mulheres vítimas de violência doméstica e familiar não denunciem seus agressores. É o que afirmam 46% das 3.000 brasileiras, com 16 anos ou mais, entrevistadas pelo DataSenado em 2021 [4]. A dependência financeira dos parceiros só perde para o medo do próprio agressor ao denunciá-lo, conforme 75% das entrevistadas sinalizam.

O arbitramento de indenização pecuniária pelo uso exclusivo do imóvel pela vítima é totalmente descabido, pois além de servir de desestímulo à denúncia e busca por seus direitos, serve como uma recompensa ao agressor, que deu causa ao seu próprio afastamento do imóvel comum.

[1] Artigo 1.319. Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou.

[2] (REsp 1.375.271/SP, relatora ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 21/9/2017, DJe 2/10/2017).

[3] RECURSO ESPECIAL. CÍVEL. IMÓVEL EM CONDOMÍNIO. POSSE DIRETA E EXCLUSIVA EXERCIDA POR UM DOS CONDÔMINOS. PRIVAÇÃO DE USO E GOZO DO BEM POR COPROPRIETÁRIO EM VIRTUDE DE MEDIDA PROTETIVA CONTRA ELE DECRETADA.

ARBITRAMENTO DE ALUGUEL PELO USO EXCLUSIVO DA COISA PELA VÍTIMA DE VIOLÊNCIA DOMÉSTICA E FAMILIAR. DESCABIMENTO. DESPROPORCIONALIDADE CONSTATADA E INEXISTÊNCIA DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E DESPROVIDO. 1. O propósito recursal consiste em definir a possibilidade de arbitramento de aluguel, pelo uso exclusivo e gratuito de imóvel comum indiviso por um dos condôminos, em favor de coproprietário que foi privado do uso e gozo do bem devido à decretação judicial de medida protetiva em ação penal proveniente de suposta prática de crime de violência doméstica e familiar contra a mulher. 2. A jurisprudência desta Corte Superior, alicerçada no artigo 1.319 do Código Civil de 2002 (equivalente ao artigo 627 do revogado Código Civil de 1916), assenta que a utilização ou a fruição da coisa comum indivisa com exclusividade por um dos coproprietários, impedindo o exercício de quaisquer dos atributos da propriedade pelos demais consortes, enseja o pagamento de indenização àqueles que foram privados do regular domínio sobre o bem, tal como o percebimento de aluguéis. Precedentes. 3. *Contudo, impor à vítima de violência doméstica e familiar obrigação pecuniária consistente em locativo pelo uso exclusivo e integral do bem comum, na dicção do artigo 1.319 do CC/2002, constituiria proteção insuficiente aos direitos constitucionais da dignidade humana e da igualdade, além de ir contra um dos objetivos fundamentais do Estado brasileiro de promoção do bem de todos sem preconceito de sexo, sobretudo porque serviria de desestímulo a que a mulher buscasse o amparo do Estado para rechaçar a violência contra ela praticada, como assegura a Constituição Federal em seu artigo 226, §8º, a revelar a desproporcionalidade da pretensão indenizatória em tal caso.* 4. Ao ensejo, registre-se que a interpretação conforme a constituição de lei ou ato normativo, atribuindo ou excluindo determinado sentido entre as interpretações possíveis em alguns casos, não viola a cláusula de reserva de plenário, consoante já assentado pelo Supremo Tribunal Federal no RE nº 572.497 AgR/RS, relator ministro Eros Grau, DJ 11/11/2008, e no RE nº 460.971, relatora ministra Sepúlveda Pertence, DJ 30/3/2007 (ambos reproduzindo o entendimento delineado no RE nº 184.093/SP, Rel. Moreira Alves, publicado em 29/4/1997). 5. *Outrossim, a imposição judicial de uma medida protetiva de urgência — que procure cessar a prática de violência doméstica e familiar contra a mulher e implique o afastamento do agressor do seu lar — constitui motivo legítimo a que se limite o domínio deste sobre o imóvel utilizado como moradia conjuntamente com a vítima, não se evidenciando, assim, eventual enriquecimento sem causa, que legitimasse o arbitramento de aluguel como forma de indenização pela privação do direito de propriedade do agressor.* 6. Portanto, afigura-se descabido o arbitramento de aluguel, com base no disposto no artigo 1.319 do CC/2002, 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 artigo 226, §8º, da CF/1988, seja pela ausência de enriquecimento sem causa (artigo 884 do CC/2002). Na hipótese, o Tribunal de origem decidiu em consonância com a referida tese, inexistindo, assim, reparo a ser realizado no acórdão recorrido. 7. Recurso especial conhecido e desprovido. (REsp 1.966.556/SP, relator ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 08/02/2022, DJe 17/02/2022)

[4] DATASENADO, Violência doméstica e familiar contra a mulher — 2021. Disponível em <<https://www12.senado.leg.br/institucional/datasenado/publicacaodatasenado?id=violencia->



[domestica-e-familiar-contr-a-mulher-2021](#) > Acesso em 13 de maio de 2022.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2022-mai-23/lize-borges-aluguel-uso-exclusivo-imovel-comum/>