

# **O ARBITRAMENTO DE ALUGUEL DO IMÓVEL EM CONDOMÍNIO PELO USO EXCLUSIVO DA MULHER VÍTIMA DE VIOLÊNCIA DOMÉSTICA E FAMILIAR: ANÁLISE DO RECURSO ESPECIAL 1.966.556/SP.**

## **Barbara Louzada Stein**

Graduanda do curso de direito da Faculdade de Direito de Cachoeiro de Itapemirim.  
barbarastein414@gmail.com

## **Larissa Lima Vargas**

Mestre em Direito Civil pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ). Professora de Direito do Instituto Federal do Espírito Santo (IFES). Professora dos cursos de Pós-graduação Lato Sensu em Direito da Faculdade de Direito de Vitória (FDV) e do Centro Universitário das Faculdades Integradas Espírito Santenses (FAESA). Membro da Diretoria Regional do Instituto Brasileiro de Direito Contratual (IBDCONT) no Espírito Santo. Mediadora Judicial. Advogada.  
larissa.lv@hotmail.com

## **RESUMO**

Diante da análise de um julgamento que foi proferido pela Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Recurso Especial 1.966.55/SP, o presente artigo buscou explicar algumas divergências diante do arbitramento de aluguel do imóvel em condomínio pelo uso exclusivo da mulher vítima de violência doméstica e familiar. A atual temática examinou a aplicação do art. 1319 do Código Civil na relação entre coproprietários de imóveis em condomínio, sendo amparado pelos princípios da igualdade e da dignidade da pessoa humana para a procura de uma possível indenização a um dos proprietários do imóvel comum indiviso, pesquisando uma possível exceção ao artigo 1319 do Código Civil. Através da pesquisa bibliográfica crítica, pretendeu-se abordar no primeiro momento, sobre a fruição de coisa comum indivisa com exclusividade de apenas um dos coproprietários. Em seguida, foi realizada uma análise diante do conflito entre o pagamento de indenização pelo afastamento do imóvel em decorrência de medida cautelar. Além disso, foi tratado sobre a análise do REsp 1.966.55/SP de forma mais aprofundada. Ressalta-se que a formação da resposta se deu pelo método dedutivo, através de embasamento doutrinário, legal e jurisprudencial.

**Palavras-Chave:** Coproprietários. Indenização. Medida cautelar. Violência doméstica.

## **1 INTRODUÇÃO**

O presente artigo consistiu no desenvolvimento de um estudo sobre o arbitramento de aluguel do imóvel em condomínio pelo uso exclusivo da mulher vítima de violência doméstica e familiar sob uma análise do Recurso Especial 1.966.556/SP. Possui como pressuposto saber se cabe o arbitramento de aluguel do imóvel em condomínio pelo uso exclusivo da mulher vítima de violência doméstica e familiar, vez que não possui uma exceção ao artigo 1319, do Código Civil.

As discussões possuem como abordagem principal o artigo 1319 do Código Civil, que traz uma regra para os condôminos, que é: “Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou”. Pode-se dizer

que a relevância do tema está em analisar se não caberia uma exceção a essa regra, pois o ordenamento jurídico vigente não trouxe nenhuma, mas para as mulheres que sofrem com a violência no âmbito doméstico e familiar deveria-se observar uma ressalva.

A cada dia que passa são encontradas novas medidas para tentar acabar com essa violência, um exemplo é a Lei nº 11.340/2006, mais conhecida como Lei Maria da Penha. E o art. 1319, CC, deveria também ser um meio de proteger os imóveis das vítimas, até mesmo como forma de incentivar as denúncias. Com isso, buscou-se identificar uma possível exceção ao artigo 1319, do Código Civil, diante do arrendamento de aluguel do imóvel em condomínio pelo uso exclusivo da mulher vítima de violência doméstica e familiar.

Fazendo o uso da pesquisa bibliográfica crítica, pretendeu-se abordar no primeiro momento sobre a fruição de coisa comum indivisa com exclusividade de apenas um dos coproprietários. Em seguida, foi realizada uma análise do conflito entre o pagamento de indenização pelo afastamento do imóvel em decorrência de medida cautelar. Além disso, foi discutida a análise propriamente dita do Recurso Especial mencionado.

## **2. Fruição de coisa comum indivisa com exclusividade de um dos coproprietários**

A fruição de coisa comum indivisa com exclusividade de um dos condôminos se dá em relação a uma exceção, pois a regra é que ambos coproprietários exerçam sua propriedade de forma igualitária, dividindo tanto os frutos como os gastos resultantes do bem.

### **2.1 Noções introdutórias: conceito de condomínio e o artigo 1319 do CC**

O instituto do condomínio, no direito civil, busca regular as relações de propriedade de um imóvel que possui mais de um proprietário. É uma exceção ao princípio da exclusividade da propriedade. Em decorrência desse instituto, tem-se a divisão da coisa indivisa, de modo que cada um possui uma parcela do todo, mas cada um tem direito ao todo e sofre limitações na proporção de sua cota.

Com isso, Nelson Rosenvald diz que:

*Aplica-se a teoria da propriedade integral. Cada condômino tem propriedade sobre a coisa toda, delimitada pelos direitos dos demais consortes. Ou seja, perante terceiros, o direito de cada um abrange a pluralidade de poderes imanentes ao domínio, mas entre os próprios condôminos o direito de cada um é limitado pelo outro na medida de suas partes ideais. (ROSENVOLD; Nelson, 2003, p. 182).*

Além disso, para melhor compreensão do instituto, Paulo Lôbo diz que:

A proporção da ideal é fundamental para determinação futura, divisão ou extinção do condomínio, ou para o direito de preferência à aquisição da parte ideal de outro condômino, ou para aquisição dos frutos ou para tomada de decisões sobre a coisa comum.

A chave para resolver o enigma do condomínio (unidade objetiva e pluralidade subjetiva) foi encontrada no conceito de quota, entendida como parte aritmeticamente determinada, mas fisicamente indistinta da coisa comum, isto é, como parte ideal do todo. (LÔBO, Paulo, 2022, p. 584).

Ou seja, de maneira simplória, o condomínio é uma propriedade com mais de um proprietário e por isso, tem diversas peculiaridades para sua regulamentação, como por exemplo: suas espécies, os direitos e deveres dos condôminos, o modo de extinção dele.

A matéria sobre o condomínio está elencada no Capítulo VI do Código Civil, e começa a ser regulamentada no artigo 1314. É dividido em geral e edifício, sendo abordado dentro deste último diversas modalidades. De importante destaque, é o tópico dos direitos e deveres dos condôminos, é este que regula, de forma geral, como será a relação deles, o que podem ou não fazer para não invadir a cota do outro coproprietário.

Ao nos depararmos com o artigo 1319, do CC, encontramos uma regra que visa impedir o enriquecimento sem causa. O mencionado artigo diz que: “Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou”. Ou seja, cada lucro e cada dano deve ser repartido na mesma proporção. Faz parte dos direitos e deveres dos condôminos a fruição em conjunto, não permitindo que o outro coproprietário se aproveite do bem.

Ao abordar sobre o tema, Fachin *apud* Venosa, diz:

A percepção dos frutos se projeta com a mesma estrutura do bem principal, de maneira que, ainda que seu domínio seja comum entre os condôminos, sua titularidade formal é limitada pela fração ideal de cada um deles. No silêncio do título do domínio, presume-se que a repartição dos frutos deve dar-se de forma igualitária, já que os quinhões são presumidos como iguais. Tratando-se de frações ideais diversas em si, a percepção dos frutos atenderá a essa mesma proporção. (FACHIN, 2003, p. 192 *apud* VENOSA, 2016, p. 364).

Como em regra no direito civil, o bem acessório acompanha o principal. De tal modo, os frutos do imóvel, mesmo que esteja em condomínio, deverão ser divididos na proporção correspondente de cada proprietário, ou seja, a distribuição tem que ser tanto do que foi ganhado como das perdas. O condômino que receber os frutos, deve partir para cada um na proporção ideal de sua parte, de forma que evitará o enriquecimento sem causa.

No condomínio, ao se mencionar sobre cada parte, fração, pertencente ao condômino não significa que ambos coproprietários precisam manter relações entre si, nem mesmo usar ou fruir a coisa. Pontes de Miranda (2012, v. 12, p. 109) *apud* Paulo Lôbo explica que “o não uso da coisa em comum por algum dos condôminos não lhes dá o direito de cobrar aluguel de quem o usa, como se fosse compensação pelo seu não uso”. Com esse mesmo entendimento, o STJ (Recurso Especial nº 622.472) já decidiu que o “condômino que habita o imóvel comum engendra exercício regular do direito somente encetando ‘abuso de direito’ se impede os demais do manejo de qualquer dos poderes inerentes ao condomínio”.

A faculdade do uso não enseja a aplicação de aluguel, mas o impedimento ao uso se aplica. Ou seja, o condômino pode dispor do bem como bem entender, faltando até mesmo o interesse no uso ou da fruição, ao abrir mão do condomínio, não poderá pedir uma indenização, um aluguel pelo uso do condômino que ficou usufruindo. Diferente é a situação em que o condômino é afastado, contra sua vontade do bem, este sim, enseja o pagamento do ressarcimento buscando evitar o enriquecimento sem causa.

Como mencionado acima, o artigo 1319, do Código Civil estabelece que o condômino que deu causa, deve arcar com as consequências, seja de forma positiva

ou negativamente, ou seja, quando resultar frutos ou danos, devem ser repartidos, ambos de forma igualitária. Se falarmos em um imóvel urbano, por exemplo, o usuário do bem, deve pagar uma quantia mensal referente ao valor da locação.

Neste entendimento, SCHREIBER nos ensina que:

os deveres dos condôminos têm natureza de obrigações **propter rem**, pois acompanham a coisa e a sua parte ideal, onerando quem quer que integre o condomínio. As dívidas pretéritas, todavia, se autonomizam e se integram ao patrimônio do titular. (SCHREIBER, 2022, p. 1668).

A separação de um casal é um exemplo dessa divisão igualitária. Os bens deles se encontram em condomínio, ou seja, mais de um proprietário para o destinado bem, com a separação, quando um deles ficam com a casa em que ambos moravam, por exemplo, o ex-cônjuge pode pedir aluguel de quem ficou usufruindo do bem, mas só se pode aplicar após a separação judicial, não basta a separação de fato.

Diante de todo exposto, fica evidente que em alguns casos pode ser aplicado o aluguel para o condômino que fica usufruindo do bem. Mas nesse caso, o condômino que deverá pagar, deve ter proibido, impossibilitado de algum modo o uso do outro coproprietário, pois a livre desistência dele no uso do bem não é passível para uma indenização. Porém e se o condômino que ficou com o uso do bem não impediu o outro por vontade própria, ou seja, o outro deu causa para esse afastamento, quem ficou deverá pagar aluguel? No REsp 1.966.556/SP, o STJ decidiu sobre a temática afirmando que não caberá a indenização.

## 2.2 Posse direta e exclusiva da vítima

A posse, de forma simplória, consiste em uma situação de fato que é protegida pelo legislador em busca da proteção da paz social. Divergentes são os entendimentos do instituto, mas ambos o compreendem como uma situação de fato, em que determinada pessoa, sendo proprietária ou não, exerce sobre determinada coisa um cuidado, defendendo-a e conservando a mesma.

O Código Civil, em seu artigo 1.196, estabelece de forma indireta o conceito de posse, quando diz que possuidor é “todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos direitos inerentes à propriedade”. Mas, em contrapartida, deve se observar quem é o detentor, pois ele é aquele que em relação de dependência, conserva a posse em nome deste e seguindo suas ordens. Ou seja, não basta apenas conservar a coisa para ter a posse, se receber ordens, por exemplo o caseiro, não é possuidor e sim detentor.

Nos dizeres de Joel Dias Figueira Júnior *apud* Carlos Roberto Gonçalves diz que:

A posse não é exercício do poder, mas sim o poder propriamente dito que tem o titular da relação fática sobre um determinado bem, caracterizando-se tanto pelo exercício como pela possibilidade de exercício. Ela é a disponibilidade e não a disposição; é a relação potestativa e não, necessariamente, o efetivo exercício (...). Os atos de exercício dos poderes do possuidor são meramente facultativos- com eles não se adquirem nem se perde a senhoria de fato, que nasce e subsiste independentemente do exercício desses atos. (JOEL, Dias Figueira Júnior *apud* Carlos Roberto Gonçalves, 2022, p. 109).

Ou seja, a posse vai muito além do exercício, não podendo ser restringida apenas aos poderes fáticos do exercício. Dentre diversas espécies de posse, podemos destacar a direta e indireta, ambas são protegidas, a distinção entre ambas se dá no desdobramento da posse plena podendo haver desdobramentos sucessivos. O titular do direito real fica com a posse indireta, enquanto um terceiro fica com a posse direta, por exemplo, um contrato de locação, o locatário fica com a posse direta. A posse direta consiste em conferir direitos aos usufrutuários, de tal forma que um coproprietário que usa da coisa sozinho, possui a posse direta e a indireta pertence a todos os proprietários.

Por outro lado, tem-se a posse exclusiva. Ela consiste na posse de uso exclusivo, em que uma única pessoa, física ou jurídica, possui a posse plena, direta ou indireta, por exemplo, no contrato de arrendamento, se uma pessoa arrenda a posse de seu bem, o arrendatário terá a posse exclusiva. A doutrina e a jurisprudência admitem que haja usucapião de um condômino contra outro “a Corte firmou entendimento no sentido de ser possível ao condômino usucapir se exercer a posse exclusiva sobre o imóvel” (STJ, AgRg em AgIn 731.971).

O uso da posse direta e da posse exclusiva por um dos condôminos traz novamente a questão da indenização por parte de quem não usufrui o bem, mas é perceptível que só caberá a indenização em razão do coproprietário ter afastado os outros de má-fé, não sendo o caso quando ele mesmo deu causa do afastamento, levando em consideração a boa-fé e visando impedir o enriquecimento sem causa. Ou seja, o condômino que permanece com o uso do bem, não deve ser prejudicado em razão de ações que o outro deu causa.

### **2.3O direito fundamental à propriedade**

A Constituição Federal traz a propriedade como um direito fundamental previsto no artigo 5º, caput, com abrangência geral e seus incisos abordam especificamente, por exemplo, inc. XXII que garante a propriedade e o inc. XXIII que garante a função social da propriedade. É abordado também como um princípio da ordem econômica, previsto no artigo 170, inc. II e III, da vigente Constituição, além disso, é regido pelo Código Civil.

O artigo 1.228, do CC, estabelece que cabe ao proprietário a “faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-lo do poder de quem que injustamente a possua ou detenha”, ou seja, são poderes que o proprietário possui para proteger sua propriedade. Constitui-se em um direito real pleno e exclusivo, mas não é ilimitado e possui presunção relativa, deve observar as exigências que a carta magna determina, por exemplo, a propriedade privada deve cumprir a função social.

Diversos são os modos de aquisição da propriedade e os de perda da propriedade. Ao se falar em perda pelo abandono, tem-se a característica da intenção do proprietário, ou seja, é necessário a intenção dele no abandono, a simples negligência sobre o bem não caracteriza o abandono. Ao modo que ser afastado não significa o abandono, com isso a pessoa que foi privada do uso do bem, por exemplo, não está perdendo sua propriedade, mas sim sendo afastado o exercício dos direitos sobre ela, pois esse direito fundamental, como os demais, não é absoluto.

De tudo que foi dito, é importante frisar que ao coproprietário que é afastado do bem, cabe indenização, devendo observar se o afastamento não se deu em função de suas próprias ações. A posse direta e exclusiva do coproprietário que ficou usufruindo o bem, não acarreta na perda da posse do outro, e com isso, não perde sua propriedade diante da coisa, o que ocorre é a relativização do direito à propriedade

para que direitos outros direitos possam ser garantidos, como por exemplo, a dignidade da pessoa humana.

### **3 O CONFLITO ENTRE O PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO PELO AFASTAMENTO DO IMÓVEL EM DECORRÊNCIA DE MEDIDA PROTETIVA**

Em regra, devem ser divididos os frutos e os gastos de forma igualitária. Mesmo assim, pergunta-se: caberia a uma pessoa afastada do bem em virtude de uma medida protetiva? Entende-se que não. A medida protetiva tem como intuito proteger a pessoa que se sente ameaçada, deste modo, todas as formas de inibir o perigo deverão ser válidas, até mesmo quando para se cumprir tenha que relativizar alguns direitos para a preponderância de outros.

#### **3.1 Princípios da dignidade da pessoa humana e igualdade**

A Constituição Federal é repleta por direitos e garantias, tanto individuais como coletivas, sempre viabilizando o bem estar social. Ela contém diversos princípios para essa proteção, alguns expressos e outros tácitos, dentre eles cabem ser citados o princípio da dignidade da pessoa humana e o princípio da igualdade.

A dignidade da pessoa humana não está elencada nos direitos fundamentais previstos no artigo 5º, da CF, mas está de forma expressa no art. 1º, inciso III, sendo considerada um fundamento da República Federativa do Brasil. Tal princípio é basilar para todo o ordenamento jurídico, de acordo com a teoria de Kant (MARTINS, 2020, p. 1585), deve-se tratar as pessoas como fins e nunca como meios, ou seja, devem ser observados sempre os direitos do ser humano, para que não se encontre em situações degradantes, prejudiciais para seu desenvolvimento, tanto pessoal como em sociedade.

Esse princípio possui diversas discussões, como por exemplo em relação ao seu conceito e em relação se é ou não um direito absoluto, por ser considerado um “o princípio dos princípios” (Flávio Martins). Diante de sua abstração, Luís Roberto Barroso disse que:

em termos práticos, a dignidade, como conceito jurídico, frequentemente funciona como um mero espelho, no qual cada um projeta os seus próprios valores. Não é por acaso, assim que a dignidade, pelo mundo afora, tem sido invocada pelos dois lados em disputa, em matérias como aborto, eutanásia, suicídio assistido, uniões homoafetivas, *hate speech* (manifestações de ódio a grupos determinados, em razão da raça, religião, orientação sexual ou qualquer outro fator), clonagem, engenharia genérica, cirurgias de mudança de sexo, prostituição, discriminação das drogas, abate de aviões sequestrados, proteção contra a autoincriminação, pena de morte, prisão perpétua, uso de detector de mentiras, greve de fome e exigibilidade de direitos sociais. A lista é longa. (BARROSO, 2013, p. 97)

Ou seja, é um princípio que ampara todos os meios considerados como valores, no qual cada um projeta seus valores podendo ser assegurado em razão deste princípio. Nesse sentido, de acordo com Flávio Martins, em relação sobre ser um princípio absoluto ou não, a doutrina majoritária entende que não é, pois apesar de ser considerado como base, ele mesmo assim poderá ser mitigado, caso contrário todos os presidiários que vivem em situação degradantes deveriam ser soltos, ou seja, a dignidade poderá ser relativizada em casos excepcionais (MARTINS, 2020, p. 1585).

Por sua vez, o princípio da igualdade, previsto no art. 5º, caput, da CF, traz a proteção de que todos são iguais perante a lei, sendo assegurado a todos a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade pluralista, fraterna e sem preconceito. Não consiste apenas em tratar todos iguais, mas sim proporcionar um tratamento desigual para os desiguais, cada qual com sua peculiaridade com o intuito de igualar a todos.

De acordo com os ensinamentos de André Ramos Tavares, “é preciso que haja uma correlação lógica entre: 1) o traço diferencial eleito como ponto de apoio de desigualdade que se pretende instaurar; e 2) a desigualdade de tratamento sugerida em função do traço ou característica adotada” (2020, p. 471). Ou seja, deve ser observada a desigualdade que está em análise e saber se trata-se de uma diferença genérica ou específica.

Além da igualdade de forma geral, a Constituição Federal quis enfatizar em seu inciso I, do art. 5º, sobre a igualdade de gênero, que diz que “homens e mulheres são iguais em direitos e obrigações, nos termos desta Constituição”. As mulheres sempre foram desiguais perante aos homens, elas tiveram que lutar para poder trabalhar, votar, como tantos outros direitos conquistados. Essa igualdade é uma forma de tratar os desiguais conforme suas desigualdades, de forma que eles não possuem tratamento idêntico, e sim uma medida em que os gêneros se desiguam para alcançar a igualdade, cada um com suas particularidades.

A interpretação desse inciso I, do art. 5º, CRFB, segundo Alexandre de Morais (2013, p. 37) “torna inaceitável a utilização do discrimen sexo, sempre que o mesmo seja eleito com o propósito de desnivelar materialmente o homem da mulher; aceitando-o, porém, quando a finalidade pretendida for atenuar os desníveis”. Ademais, diversas garantias foram conquistadas como a licença maternidade e a estabilidade resultante dela, por exemplo, tudo para tentar diminuir as diferenças que existem entre ambos os sexos.

No REsp 1.966.556, percebe-se os princípios da igualdade e da dignidade da pessoa humana sendo desrespeitados. De tal modo, deve ser o agressor afastado do imóvel e temos como fundamento os princípios mencionados acima, vez que não foram respeitados, pois a coproprietária sofreu ofensas, humilhações e teve seu direito à igualdade mitigado, por ser mulher deve ser observada outros preceitos fundamentais como a dignidade da mulher, que diante da força masculina é presumidamente a parte mais vulnerável.

### **3.2 Violência doméstica e familiar contra a mulher**

A violência é algo que sempre existiu, sendo considerada uma forma de demonstrar quem possui mais força, que é melhor do que a pessoa que é agredida, superioridade diante de quem não consegue se defender. Com as mulheres essa violência não é diferente, fincada em um contexto histórico-social, a violência familiar possui raízes culturais, uma cultura repleta de machismo que sempre pôs ela como dependente do homem. A origem da violência contra a mulher ultrapassa as fronteiras da cultura, possuindo preceitos no início da civilização humana percorrendo diversos períodos até chegar nos dias atuais, sendo ainda, constrangedora e discriminatória. Esse fenômeno ocorre em toda sociedade, atingindo todas as classes sociais e todos os meios socioafetivos.

Em decorrência de milhares de casos de violência a mulher sendo relatados todos os dias no Brasil, como meio de prevenir, punir e erradicar essa agressão, em 07 de agosto de 2006, foi criada a Lei nº 11.340, mais conhecida como Lei Maria da

Penha. Ela tem o intuito de diminuir os números de casos de violência doméstica e familiar, criando mecanismos para coibir e prevenir, que estabelecem a criação de juizados especializados para essa violência, bem como, o desenvolvimento de medidas assistenciais e de proteção para as mulheres. Mesmo com a vigência desta lei, os casos dessa violência continuam crescentes, observa-se no Anuário Brasileiro de Segurança Pública de 2022, páginas 147 e seguintes, que os números são assustadores (2022, p. 148), no Brasil, por exemplo, no de 2020 o percentual de feminicídio em relação aos homicídios com vítimas mulheres era de 33,9% e no ano de 2021 o percentual aumentou para 34,6%. Já no estado do Espírito Santo, em relação ao mesmo tópico de pesquisa, no ano de 2020 era de 25,5% e no ano de 2021 o percentual subiu para 35,5%. Ou seja, os dados mostram como são crescentes os números de morte de mulheres em nosso meio.

Ao conceituar o que é considerado violência doméstica ou familiar, Victor Eduardo Rios Gonçalves, Pedro Lenza e Alexandre Cebrian Araújo Reis (2022, p. 1744) disseram que é “qualquer atentado ou ofensa de natureza física, psicológica, sexual, patrimonial ou moral, quando praticados em âmbito da unidade doméstica, da família, ou de qualquer relação íntima de afeto, quando baseadas no gênero”. Ou seja, é muito além do que lesão corporal, é um dano irreparável, desse modo, pode ocasionar diversos outros crimes, não apenas a lesão corporal ou homicídio, pode ocorrer, por exemplo, o induzimento ao suicídio, ao aborto, ofensas a honra e tantos outros crimes que não resultam de agressão física, mas sim psicológica.

A violência sofrida pelas mulheres vai muito além da agressão física, diante de tantos meios usados para alcançar, pode-se citar o meio psicológico, abuso sexual, maus tratos físicos, e a agressão física, já mencionada acima, é o principal meio, ocasionando em muitos casos, a morte. Além desses tipos, tem-se ainda, a agressão por simplesmente ser mulher, uma das mais graves formas de violação. Bitencourt (2022, p. 352) nos ensina que essa violência “lesa a honra, o amor-próprio, a autoestima, e seus direitos fundamentais, apresentando contornos de *durabilidade* e *habitualidade*; trata-se, portanto, de crime que deixa mais do que marcas físicas”, ou seja, é um crime que atinge diretamente a dignidade da mulher e retira o mínimo igualitário.

Ao mencionar violência doméstica e familiar, não se está falando em um meio exclusivo, ou seja, ambas podem ser consideradas separadamente, pois nem toda violência doméstica é familiar e nem toda violência familiar é doméstica. Bitencourt diz que:

poderá haver violência doméstica que não se inclua na familiar, *v.g.*, alguém estranho à relação familiar que, por alguma razão, esteja coabitando com o agressor, ou então, que a violência recaia sobre um empregado ou empregada que presta serviços a família etc. Pois essa relação, a despeito de caracterizar-se como doméstica, não é estritamente familiar, assim, a ligação com a preposição aditiva “e” poderá gerar intermediações discussões sobre a necessidade de a referida violência abranger as duas circunstâncias, “doméstica e familiar”, em obediência ao princípio da tipicidade estrita. (BITENCOURT, 2022, p. 361)

Ou seja, o que se espera é que seja entendido dando ampla proteção às mulheres, tanto para as que sofrem agressões por parte dos companheiros, como por tantas outras pessoas, como um irmão, por exemplo. A violência também se caracteriza por meio de menosprezo ou discriminação contra a mulher, ambas situações são frutos de um ego machista que insistem em destacar a vulnerabilidade feminina, homens desumanos que se aproveitam da fragilidade física e psicológica



para amedrontá-las e fazê-las refém. Além disso, para ser vítima desse crime, não é preciso ser esposa, companheira do agressor, pode ser mãe, filha, irmã, enfim, qualquer parente que possua vínculo familiar com o agressor.

### 3.3 Dignidade da mulher

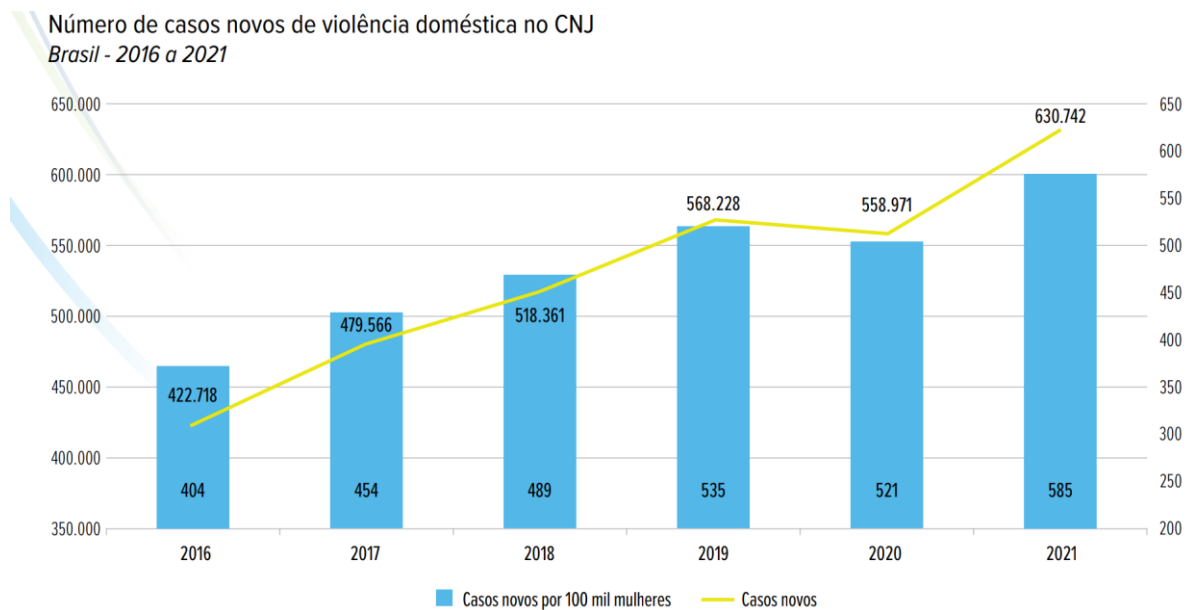
No decorrer dos anos, as mulheres vêm buscando ganhar um espaço de maior importância na sociedade, tendo o intuito de alcançar a liberdade e a dignidade longe de seus parceiros. A mulher sempre foi vista como dependente de um homem, sendo um familiar enquanto solteira ou seu marido após o casamento, ela sempre foi considerada frágil. Na História do Direito, por exemplo, os autores Renan Aguiar e José Fábio Rodrigues Maciel dizem que:

Durante o período da República a mulher não era sujeito de direito. Sua relação não era com o sujeito da cidade, mas com o *pater familias*. A mulher sempre conservou, na família, um lugar secundário, tendo de casar para ganhar notoriedade social, mas em nenhuma das situações podia exercer funções administrativas ou judiciais. O contraponto a essa situação era a possibilidade de possuir patrimônio. (AGUIAR, R.; MACIEL, J. F. R., 2022, p. 225)

Ou seja, foram anos de luta para conquistar um espaço equiparado aos homens. Foi uma conquista a liberdade e a dignidade, mas ainda nos dias atuais não se pode dizer que é uma realidade para todas, pois muitas mulheres são dependentes de seus companheiros ou algum familiar do gênero masculino. Essa dependência é um dos pontos que influenciam na hora de ocorrer as denúncias.

A dignidade da mulher é almejada em decorrência das desigualdades que elas possuem, como por exemplo, em seu meio profissional. Mesmo que seja proibido fazer distinções entre as mulheres e os homens no ambiente de trabalho, a mulher acaba sendo subestimada, como por exemplo, em uma gestação, seu plano de carreira fica deixado de lado por algum tempo, com isso, muitos usam disso como um meio de subestimá-las. O que se busca é o respeito e a independência, que todas sejam vistas de forma digna e que seja reconhecido seu valor, fazendo com que deixem de ser expostas ao ridículo e humilhadas em seu dia a dia.

Diante da problemática apresentada, observamos o gráfico abaixo, que foi retirado do Anuário Brasileiro de Segurança Pública do Brasil do ano de 2022 (2022, p. 155), que faz uma comparação dos anos de 2016 até 2021, mostrando o crescimento do registro de violência doméstica.



**Fonte:** Monitoramento da Política Judiciária Nacional de Enfretamento a Violência contra as Mulheres; Conselho Nacional de Justiça.

Após analisarmos os dados que foram mencionados no gráfico, percebemos o quão crescente é o número de novos casos, mesmo com todas as medidas que já foram criadas para pôr fim nesse ciclo vicioso. Além disso, com essa análise confirmase o entendimento de que essa violência não é algo atual, o que é atual são as denúncias que estão sendo mais frequentes diante do conhecimento que é transmitido pelos meios de divulgação visuais e auditivos.

Ademais, a dignidade da mulher é almejada para, entre tantas coisas, diminuir cada vez mais o ciclo de violências. Para que isso ocorra é necessário que as autoridades disponham de mais medidas preventivas, como por exemplo: o uso de um instrumento legislativo que garanta a mulher a posse de seus bens, que em decorrência do afastamento do homem do lar, ela não tenha que ressarcir ele por algo que ele mesmo deu causa.

### 3.4 Medida protetiva: urgência e necessidade

Diante das recorrentes denúncias sobre o crime de violência doméstica e familiar, um meio de cessar a agressão e afastar o agressor da vítima é a medida protetiva. Pode-se exemplificar como medida protetiva: o afastamento do agressor do lar, domicílio ou local de convivência com a ofendida, proibição de determinadas condutas, como por exemplo, se aproximar da vítima, ter que respeitar uma distância estipulada, etc. O uso de medida protetiva possui a característica de urgência e necessidade, busca-se cessar aquela condição que está acontecendo naquele momento, sendo assim, alguns direitos são relativizados, como por exemplo, o da propriedade.

O procedimento a ser realizado nesses crimes é diferente, neste caso, poderá o juiz decretar a medida protetiva que foi requerida pelo Ministério Público ou pela ofendida. O juiz terá o prazo de 48 horas para decidir se irá decretar tal medida ou não, mas se entender pela gravidade do caso, poderá conceder de imediato, até mesmo sem a manifestação do Ministério Público. O que se discute nesse caso é a proteção de forma mais célere à vítima, podendo ser deixadas de lado algumas formalidades procedimentais.

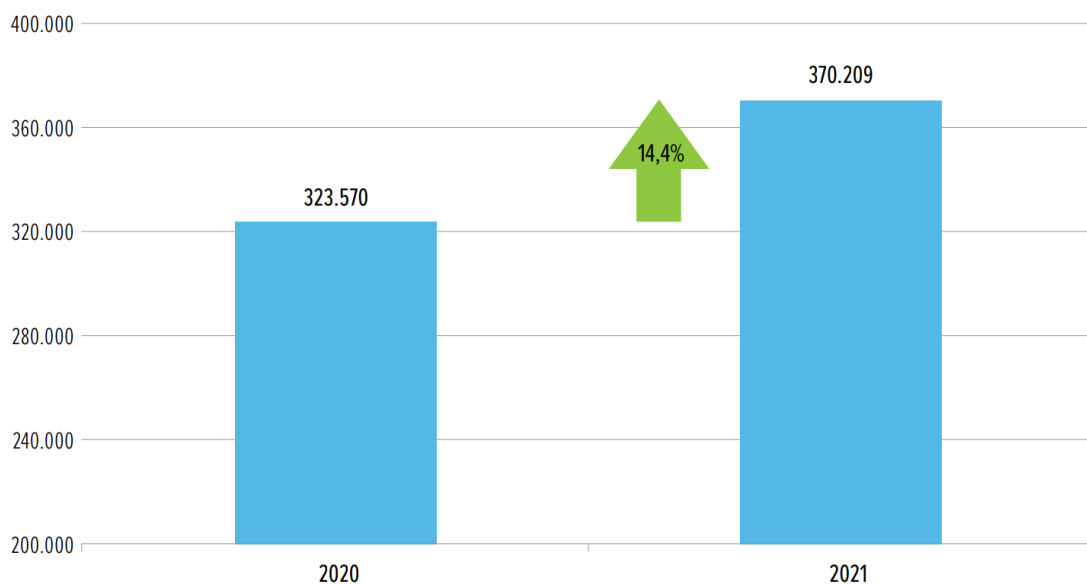
As medidas podem versar sobre o agressor, como dispõe no art. 22, da Lei Maria da Penha, sem prejuízo de outras medidas que possam ser cabíveis, sempre com o intuito de preservar a segurança da ofendida. Mas a vítima terá outros direitos a proteção, além da imposta contra o agressor, como está previsto no art. 23, da referida lei, o juiz, ao perceber que só as medidas aplicadas ao homem não serão suficientes, poderá, por exemplo, encaminhar a vítima para um programa oficial ou comunitário de proteção ou de atendimento. No art. 24, da Lei nº 11.340, tem-se a proteção patrimonial da ofendida, esse artigo possibilita a proteção aos bens que estão em sociedade. Além disso, o descumprimento de medida protetiva de urgência é crime, como prevê o art. 24-A, da lei mencionada acima, com isso, Bitencourt nos ensina que:

Neste tipo penal, há duplo bem jurídico protegido, sendo o primeiro deles a Administração da Justiça, objetivando assegurar o efetivo cumprimento das decisões jurisdicionais, particularmente aquelas proferidas na proteção da mulher, em situações protegidas pela conhecida Lei Maria da Penha (Lei nº 11.340/2006). Convém destacar, desde logo, que a presente tipificação objetiva coibir a desobediência de decisão judicial que impõe a medida cautelar protetiva à vítima. (BITENCOURT, 2022, p. 828)

Sabendo-se que se tem a proteção patrimonial, na mesma proporção em que podemos proteger o direito ao patrimônio da ofendida, se protege, também, o do agressor, em uma relação de copropriedade. Deste modo, ao ser afastado do lar por decorrência de uma medida protetiva ele não está perdendo sua propriedade, ou seja, ele possui o direito à propriedade privada, mas esse direito se relativiza para dar proteção ao bem jurídico superior que é a vida.

Além disso, ao analisarmos o gráfico a seguir, que foi retirado do Anuário Brasileiro de Segurança Pública do Brasil do ano de 2022 (2022, p. 156) percebe-se que são dados referentes à quantidade de medidas protetivas de urgência que foram concedidas no ano de 2021 em comparação ao ano de 2020, temos um avanço, fazendo com que acreditemos que o poder judiciário está mais atento aos casos.

Número de Medidas Protetivas de Urgência (MPUs) concedidas  
Entre 2020 e 2021



Fonte: Tribunais de Justiça; Fórum Brasileiro de Segurança Pública.

O que se busca com esse instituto é proteger as mulheres, que mesmo diante das proteções que a lei proporciona, ainda não se faz suficiente, muitas sofrem caladas com medo de perder o pouco que possuem.

#### **4 ANÁLISE DO RECURSO ESPECIAL 1.966.556/SP**

No dia 08 de fevereiro de 2022, pelo Recurso Especial N° 1.966.556-SP (2021/0145227-0) o STJ decidiu sobre a possibilidade de aplicação da indenização para a pessoa que foi afastada do imóvel em decorrência de medida cautelar. Tamanha relevância o tema têm que foi objeto do informativo de número 724, do STJ. O caso relata um homem pedindo a extinção da condição de condômino e uma indenização referente ao tempo que a vítima ficou usufruindo o bem de forma exclusiva.

A referida decisão possui ênfase no artigo 1319, do CC e sua aplicabilidade ou não no caso em tela, o direito fundamental à propriedade, e a aplicabilidade de princípios basilares para a defesa da vítima de violência doméstica e familiar.

O recurso é sobre um acórdão proferido no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. O recorrente requereu a extinção de condomínio cumulado com arbitramento de aluguel. Em primeira instância, ambos pedidos foram julgados procedentes, mas nas instâncias superiores houve entendimento divergente.

Trata-se de três irmãos, sendo que dois deles moravam com a mãe. Um irmão possuía 2/3 da totalidade do imóvel e os demais irmãos 1/6. Em um determinado dia, o irmão ficou agressivo com a irmã e a mãe, e as ameaçou. A moça recorreu às autoridades policiais e foi instaurada uma ação penal contra ele, resultando em uma medida cautelar. A referida medida possui caráter de urgência e necessidade, em razão da ameaça.

Com isso, ele foi afastado de sua propriedade e requereu o pedido de indenização, de arbitramento de aluguel em razão de sua irmã ter ficado usufruindo o bem de forma direta e exclusiva. Ele alega violação ao artigo 1319, do CC pelo não recebimento dos frutos em função do tempo que ficou afastado da propriedade.

Ocorre que, apesar de no primeiro momento a vítima ter sido condenada ao pagamento de aluguel, não se pode falar nessa forma de indenização, pois a vítima não deu causa ao afastamento do agressor, pelo contrário, ele foi afastado como um meio para protegê-la, fazendo o uso de medida cautelar. No caso mencionado, o acusado foi absolvido da ação penal, pois não havia provas sobre as acusações, mas diante da precaução é necessário o afastamento físico dele do imóvel.

Em sede de defesa, o recorrente alega violação ao art. 1319, do CC em razão da outra coproprietária ter usufruído de forma gratuita e exclusiva, mas a fruição do imóvel de forma individual se deu em razão de consequência de seus próprios atos, resultando no afastamento físico do bem. O artigo mencionado ampara quem foi privado do regular domínio do bem, não sendo o caso de proteger aquele que deu causa para o afastamento.

A medida que foi concedida possui caráter cautelar que busca solucionar o eminente risco, proporcionando um pouco mais de segurança, ou seja, a absolvição no processo penal por falta de provas, não significa que a moça não estava correndo risco, pelo contrário, no momento o que se almejava era a segurança.

O STJ já decidiu em diversas outras vezes que “a utilização da coisa comum indivisa de forma exclusiva por exclusividade por um dos coproprietários”, enseja a indenização. Temos como exemplo, no casamento, após a separação, antes da partilha dos bens, o ex-cônjuge que continua usufruindo do bem de forma exclusiva,

deve pagar ao outro indenização. Seguindo esse entendimento a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça diz que:

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. 1319 do CC, segundo a qual cada condômino responde ao outro pelos frutos que percebeu da coisa, 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. (REsp 1.375.271/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 21/9/2017, DJe 2/10/2017).

De tal modo, se entenderia que se aplicaria sim essa indenização ao irmão. Inicialmente o pedido foi julgado procedente na sentença, e posteriormente reformado pelo TJSP. No caso em questão ele não saiu por vontade própria e nem por vontade da irmã, foi ele que deu motivo para a proibição, foi uma consequência de um ato que ele supostamente praticou.

Não há dúvidas do direito à propriedade do irmão, um direito fundamental do indivíduo. Conforme prevê o art. 5º, caput da CF, “todos são iguais perante a lei”, mas como nenhum direito é absoluto, pode ocorrer exceções, como no caso, para ponderar os princípios da dignidade da pessoa humana e o da igualdade, o direito à propriedade deve ser colocado em segundo plano, se restringir. Diante das circunstâncias da urgência e necessidade, segundo o Senhor Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, o direito à propriedade foi inviabilizado:

Uma vez que apenas o seu domínio útil, consistente no uso e gozo da coisa, foi limitado, sendo preservada a nua propriedade, atinente aos poderes de alienação e reivindicação do bem, notadamente por ter sido determinada a extinção do condomínio na sentença, em atendimento ao pedido por ele formulado, e, por conseguinte, determinou-se a alienação judicial do imóvel, a fim de que cada condômino receba o valor referente à sua fração ideal.

Com isso, os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça conheceram o recurso, mas negaram o provimento, pelo entendimento de:

ser descabido o arbitramento de aluguel, com base no disposto do art. 1319 do CC/2002, em desfavor da mulher vítima de violência doméstica, que, em razão de medida protetiva de urgência decretada judicialmente, detém o uso e gozo exclusivo do imóvel de titularidade (ainda que parcial) do agressor seja pela desproporcionalidade constatada em cotejo com o art. 226, §8º, da CF/1988, seja pela ausência de enriquecimento sem causa (art. 884 do CC/2002)”.

A nossa Constituição Federal busca assegurar a dignidade das mulheres, de forma que as violências por elas sofridas sejam rechaçadas. E o ordenamento jurídico brasileiro busca vedar o enriquecimento sem causa, vez que se ficasse caracterizada essa prática, iria ser buscado um meio de impedir que acontecesse novamente e que o enriquecimento fosse restabelecido.

Ademais, a decisão do recurso não violou a Cláusula de Reserva de Plenário ao decidir pela não aplicação do art. 1319, do CC, pois foi realizada interpretação da constitucionalização da lei. Diante das circunstâncias, a mera decisão pela não aplicação do dispositivo poderia ser considerada como a declaração da

inconstitucionalidade, o que não pode ser considerado por se estar interpretando a própria norma suprema, a Constituição Federal.

Com isso, diante dos fatos, fica evidenciada uma obscuridade em relação a esse fato, se deve ou não abranger todos os demais casos que se encontram nessa situação, existindo assim apontamentos quanto a uma possível exceção ao art. 1319, do CC.

## **5 Considerações Finais**

O presente trabalho teve como foco principal analisar um julgado do STJ, no qual aborda uma problemática atual em nosso país que consiste na dificuldade enfrentada pela mulher vítima de violência doméstica e familiar de se retirar de seu lar, as ameaças que os homens fazem para oprimi-las até chegar em um ponto que elas desistem de denunciar o que sofrem.

Como dito anteriormente, o art. 1319 do Código Civil protege o imóvel em condomínio, de forma que o coproprietário que não está no uso do bem deva receber tanto os lucros como arcar com as despesas. Mas ao se falar em uma pessoa que foi afastada do imóvel por meio de uma medida protetiva, cabe a ele receber uma indenização, um aluguel em razão do período em que se manteve afastado? No REsp. 1.966.556/SP o STJ entende que não deve receber a indenização.

Para resolver a problemática em questão, muitos subtemas se envolvem como por exemplo: o exercício do direito de um coproprietário em relação aos demais; o direito fundamental à propriedade; a busca pela proteção da mulher, sendo vista como o polo mais frágil da relação, entre outros. O que cabe destacar é a relativização de um direito a um bem jurídico tutelado, no caso mencionado o imóvel está sendo colocado de lado para proteger o bem da vida, a dignidade da pessoa humana.

Como foi decidido no recurso, fica claro que a vítima de violência não deve pagar nenhuma indenização ao causador do afastamento do imóvel, pois diferente é a situação em que o coproprietário é impedido de usufruir o bem em decorrência de uma ação do outro coproprietário, no caso referido, ele foi quem deu causa ao afastamento.

Ocorre que, mesmo sendo perceptível que a indenização não é devida, não existe nenhum respaldo legal que prevê o afastamento da indenização. Porém, existe o art. 1319, do CC, com a previsão da aplicação do pagamento do aluguel, que se torna um conteúdo extremamente fértil que pode ensejar outros entendimentos.

Por exemplo, no caso do Recurso Especial, em primeira instância foi entendido que deveria a vítima da violência pagar aluguel referente ao período em que o coproprietário foi afastado, e no STJ já foi decidido pela não aplicação do aluguel, ou seja, não é algo pacífico. Mas, por se tratar de um tema que envolve questões garantistas, não deveria haver margem para outras interpretações.

As mulheres enfrentam diariamente problemas para realizar denúncias das agressões sofridas, como por exemplo, ameaças, e o pós denúncia, como por exemplo, a instabilidade do retorno dos agressores. Muitos são os avanços que giram em torno da busca pela proteção da vítima de violência doméstica e familiar, mas

muito tem-se de avanço pela frente, e um deles é deixar essa questão da indenização de forma clara, sem margem para outras interpretações.

Com isso, tem-se que uma maneira eficaz de tornar o tema pacífico seria a elaboração de um projeto de lei, em que se destacaria o direito da vítima de violência doméstica e familiar em relação ao imóvel que coabita com o agressor, que mesmo diante do afastamento dele, ele não terá direito a nenhuma indenização ou aluguel referente ao período em foi afastado. Ou ainda, em vez de uma lei, poderia ser feito um projeto de lei para acrescentar um parágrafo único no artigo 1319, do Código Civil, fazendo-se com que não se aplicasse o dispositivo para as vítimas de violência doméstica e familiar.

## Referências

- AGUIAR, R.; MACIEL, J. F. R. **Manual de história do direito**. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2022. E-book.
- BARROSO, Luís Roberto. **Curso de direito constitucional contemporâneo**. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2022. E-book.
- BARROSO, Luís Roberto. **“Aqui, lá e em todo lugar”: a dignidade humana no direito contemporâneo e no discurso transnacional**. Revista do Ministério Público. Rio de Janeiro: MPRJ, n. 50, p.95/147 out./dez. 2013. Disponível em: <[https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&url=https://www.mprj.mp.br/documentos/20184/2592408/Luis\\_Roberto\\_Barroso.pdf&ved=2ahUKEwiq6o7L-pL6AhXeHbkGHS\\_eC9AQFnoECBIQAQ&usq=AOvVaw0IR0mQnRn80RtmkvTRgb1C](https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&url=https://www.mprj.mp.br/documentos/20184/2592408/Luis_Roberto_Barroso.pdf&ved=2ahUKEwiq6o7L-pL6AhXeHbkGHS_eC9AQFnoECBIQAQ&usq=AOvVaw0IR0mQnRn80RtmkvTRgb1C)>. Acesso em: 13 de setembro de 2022.
- BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988; Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm).
- BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil; Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm).
- BITENCOURT, C. R. **Tratado de direito penal**. 22. ed. São Paulo: Saraiva, 2022. E-book.
- CAPEZ, F. **Curso de direito penal**. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2022. E-book.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2022. E-book.
- In: FÓRUM BRASILEIRO DE SEGURANÇA PÚBLICA. **Anuário Brasileiro de Segurança Pública**: 2022. São Paulo: FBSP, 2022. Disponível em: <<https://forumseguranca.org.br/wp-content/uploads/2022/06/anuario-2022.pdf?v=4>>. Acesso em: 03 de agosto de 2022.
- LOBO, Paulo. **Direito Civil**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2022. E-book.
- MARTINS, Flávio. **Curso de direito constitucional**. 4 ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.
- MORAIS, Alexandre de. **Direito constitucional**. 29 ed. São Paulo: Atlas, 2013.
- REIS, A. C. A.; LENZA, P.; GONÇALVES, V. E. R. **Direito processual penal**. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2022. E-book.
- ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais**. 2 ed., Rio de Janeiro: Impetrus, 2003.
- SÃO PAULO. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.966.556**. Eduardo Muniz Andrade, Ana Lucia Muniz Andrade. Relator: Ministro Marco Aurélio Bellizze, terceira turma, julgado em 08/02/2022, DJe 17/02/2022.



SCHREIBER, Anderson. **Manual de direito civil contemporâneo**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2022. E-book.

SARLET, I. W.; MARINONI, L. G.; MITIDIERO, D. **Curso de direito constitucional**. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2022. E-book.

TAVARES, André Ramos. **Curso de direito constitucional**. 17 ed. São Paulo: Saraiva, 2019.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direitos reais**. 16 ed. rev., São Paulo: Atlas, 2016.