

P O D E R J U D I C I Á R I O
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº:	1008511-62.2016.8.26.0566
Classe - Assunto	Procedimento Comum - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo
Requerente:	Laudiceia Pereir da Rocha
Requerido:	Andre Soto Neto

Justiça Gratuita

LAUDICEIA PEREIR DA ROCHA ajuizou ação contra **ANDRE SOTO NETO**, pedindo a condenação ao pagamento de uma renda mensal pela ocupação exclusiva do imóvel situado na Rua Homero de Oliveira nº 59, Parque Fehr, nesta cidade, que pertence a ambos, em comunhão.

O réu contestou o pedido, afirmando não desfrutar de vantagem em desfavor da autora, admitindo o pagamento de uma renda compatível com sua condição e ressaltando a hipótese de alienação do imóvel.

Manifestou-se a autora.

A decisão de saneamento determinou a produção de prova pericial.

Juntou-se aos autos o respectivo de exame pericial, sobre o qual apenas o réu manifestou-se.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O imóvel pertence às partes, em igualdade, haja vista o acordo pactuado por ocasião do desfazimento da união estável (fls. 13).

A jurisprudência é francamente favorável ao pedido da autora, porque a ocupação de imóvel comum às partes importa enriquecimento indevido de um, em desfavor do outro, pois retira para si a utilidade do prédio que lhe serve de moradia.

AGRAVO REGIMENTAL - AGRAVO DE INSTRUMENTO -
 PREQUESTIONAMENTO - AUSÊNCIA - SEPARAÇÃO JUDICIAL -
 RECONVENÇÃO - IMÓVEL COMUM UTILIZADO POR APENAS UM DOS
 CÔNJUGES - INDENIZAÇÃO - IMPOSSIBILIDADE - DECISÃO AGRAVADA

1008511-62.2016.8.26.0566 - lauda 1

PODER JUDICIÁRIO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

MANTIDA - IMPROVIMENTO. I - O conteúdo normativo do dispositivo tido por violado não foi objeto de debate no v. Acórdão recorrido, carecendo, portanto, do necessário prequestionamento viabilizador do Recurso Especial, nos termos da Súmula 211 desta Corte. II - A jurisprudência desta Corte 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. III - Nos termos do artigo 1.571, III, do Código Civil, a sociedade conjugal apenas termina pela separação judicial, razão pela qual não há que se falar em ato ilícito gerador do dever de indenizar durante a constância do casamento, sendo o uso exclusivo do imóvel decorrente de cumprimento de ordem judicial que determinou a separação de corpos. IV - O Agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar a conclusão alvitada, a qual se mantém por seus próprios fundamentos. Agravo Regimental improvido. (AgRg no Ag 1212247/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/04/2010, DJe 12/05/2010).

Ação de arbitramento de alugueres Partes que possuem direitos sobre o bem imóvel adquiridos através de instrumento particular de compra e venda Ocupação exclusiva do requerido em relação ao imóvel Direito da autora ao recebimento de taxa de ocupação no valor correspondente a 50% do valor de aluguel sobre o bem Verba devida a partir da citação até a desocupação do imóvel ou alienação do bem Sentença mantida Recurso não provido (TJSP, Apelação nº 0001720-77.2015.8.26.0486, Rel. Des. Marcia Dalla Déa Barrone, j. 28.04.2017).

A renda deve ser arbitrada em função do que o próprio imóvel pode proporcionar e não em razão da capacidade econômico-financeira do réu. Se o réu não tiver condição de nele manter-se, infelizmente terá que pensar em outra opção.

O perito judicial inspecionou o imóvel e, à vista de suas próprias qualidades, estimou o aluguel mensal em R\$ 1.400,00. Assim o fez considerando as características construtivas e a localização do imóvel. E utilizou elementos de pesquisa de mercado. Destarte, a impugnação apresentada pelo réu é vazia, desacompanhada de qualquer indício capaz de comprometer a conclusão pericial.

A extinção do condomínio deve ser diligenciada em processo específico, quando as partes assim pedirem. Não constitui objeto deste processo.

Diante do exposto, **acolho o pedido** e condeno o réu a pagar para o autor, desde a data da citação inicial, enquanto permanecer no imóvel, a importância mensal de R\$ 700,00, a título de remuneração pela ocupação exclusiva. Essa renda será reajustada anualmente, pela variação do IGP-M, e incidirão correção monetária e juros moratórios sobre as contraprestações pagas com atraso.

P O D E R J U D I C I Á R I O



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Responderá o réu pelas custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e pelos honorários advocatícios da patrona da autora, fixados por equidade em 15% do pequeno valor resultante da condenação, assim entendida a soma das verbas vencidas até esta data.

A execução das verbas processuais, perante o beneficiário da gratuidade da justiça, porém, **fica suspensa**, nos termos do artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 25 de maio de 2017.



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME
IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA