

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1008250-68.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Revisional de Aluguel - Obrigações**
 Requerente: **Sophia Helena Cirio**
 Requerido: **Paulo Ernesto Cirio e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos****Vistos.**

Sophia Helena Cirio ajuizou ação de arbitramento e de cobrança de aluguéis de coisa comum contra **José Carlos Cirio** e **Paulo Ernesto Cirio** alegando, em síntese, que é proprietária de 4/6 do imóvel objeto da matrícula nº 17.665 do CRI local, havidos por herança do pai Francisco Carlos Círio, irmão dos réus. Os réus estão ocupando o imóvel com finalidade residencial, sem qualquer pagamento de renda à autora, o que representa enriquecimento sem causa. Estimou a avaliação do imóvel em R\$ 200.000,00 e, considerado o valor médio de locação de 0,8% da avaliação, ou seja, R\$ 1.600,00, o valor correspondente ao seu quinhão é de R\$ 1.066,66. Pede a condenação dos réus ao pagamento desses aluguéis. Juntou documentos.

José Carlos Cirio contestou alegando, em suma, irregularidade da representação processual e, no mérito, a aquisição da propriedade pela usucapião. É irmão do corréu Paulo e do falecido Francisco, pai da autora. Informa que, quando Paulo comprovou o imóvel, já residia neste. Francisco, outro irmão, veio a adquirir o imóvel com o objetivo de propiciar aos pais dele uma residência. Por isso os réus foram residir no imóvel, a fim de cuidar dos pais, Rovilson Círio e Helena Stivano Círio. Isso ocorreu em meados de 1989. O contestante passou a morar no lugar desde 1990, para cuidar dos pais, sendo que a mãe faleceu em 2000 e o pai em 2011. Não somente o contestante, mas também o irmão Paulo sempre utilizaram o imóvel com ânimo de donos. Quando a autora nasceu, em 1999, já possuía o bem havia nove anos. Impugnou também a pretensão, pois a autora é proprietária de 50%, e não de 4/6, como postulado. Contestou também o valor do bem e do aluguel pretendido. Diz que o valor venal é de R\$ 64.180,23. Pediu a


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

improcedência da ação. Juntou documentos.

Paulo Ernesto Cirio também contestou alegando, em resumo, que não permanecerá mais residindo no imóvel, e requereu o prazo de trinta dias para desocupação. Juntou documentos.

A autora apresentou réplica. Quanto à defesa de José Carlos, defendeu a regularidade da representação. Disse que, até 2015, era incapaz, o que impedia que corresse contra ela o prazo necessário à usucapião. Ademais, os réus ocupavam o imóvel como ato de mera permissão do proprietário. Explicou que 1/2 do bem adquiriu por adjudicação (R. 06 da matrícula) e 1/6 por sucessão de seu pai Francisco Carlos Círio, cujo formal de partilha, entretanto, ainda não foi registrado. Por isso, a propriedade é de 4/6. Quanto à defesa de Paulo Ernesto, pediu a condenação ao pagamento de aluguéis até a desocupação.

Conciliação infrutífera. **Paulo Ernesto Círio** informou desocupação do bem em julho de 2015. **José Carlos Círio** apresentou estimativas de aluguel. Rechaçou-se a arguição de defeito na representação. O Ministério Público deixou de atuar em razão da maioria da autora. Determinou-se avaliação do bem e do aluguel por perito, juntando-se o laudo, acerca do qual as partes se manifestaram. A autora prestou esclarecimentos sobre o inventário dos bens deixados pelo pai, juntando documentos. As partes apresentaram alegações finais.

É o breve relatório.
Fundamento e decido.

O pedido é procedente em parte.

Afasta-se a pretensão de reconhecimento da aquisição da propriedade pela usucapião, feita réu **José Carlos Cirio**. Isto porque ele não fez prova de que possuía o imóvel em questão com a intenção de ser o dono. Com efeito, ele teve posse do bem por permissão do proprietário, seu irmão e pai da autora, com o objetivo de cuidar dos pais deles.

Cabe observar ainda que a venda do bem para o outro réu, **Paulo Ernesto Círio**, foi anulada judicialmente, por se tratar de negócio jurídico simulado. Esta venda foi formalizada em 1997, e acabou sendo anulada por decisão transitada em julgado em 2007, oriunda de ação movida pela autora, que à época era incapaz, uma vez que nasceu em


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

1999.

Desse modo, seja porque o réu não possuía o imóvel com a intenção de ser o dono, pois simplesmente foi permitida sua ocupação do bem, seja porque, em relação à autora, não corria o prazo da prescrição aquisitiva, a *exceptio domini* ou *exceptio proprietatis* não comporta acolhimento.

A autora, portanto, em razão da ocupação de seu imóvel pelos réus, faz jus ao arbitramento de aluguel, respeitada a fração de que é proprietária, sob pena de enriquecimento sem causa dos possuidores.

No que se refere à fração de propriedade da autora, consta na matrícula do imóvel que ela é dona de 50% do bem. É certo que, segundo argumenta, ela teria direito a mais 1/6, em razão dos direitos hereditários. No entanto, os documentos que colacionou aos autos positivam que o inventário seu pai está paralisado e não se deu a repercussão devida em razão da anulação da compra e venda promovida pela própria autora. Logo, não se sabe ao certo qual a fração que corresponderia a ela, autora, à falta de decisão no inventário. Não houve sobrepartilha. Não há formal de partilha algum a ser registrado.

Assim, embora seja certo que, com a morte, a herança transmite-se desde logo aos seus sucessores, não há certeza e definição quanto à exata fração desse imóvel transmitida à autora, de maneira que, por segurança jurídica, o arbitramento do aluguel levará em conta apenas a fração que atualmente consta na matrícula do imóvel, ou seja, 50%, sem prejuízo de revisão disso, no futuro, quando regularizada a transmissão do bem por herança, atribuindo-se aos herdeiros os exatos quinhões correspondentes.

No tocante ao valor do aluguel, o laudo pericial consignou que, por ocasião da citação, o aluguel do imóvel era de R\$ 635,00. Posteriormente, fazendo a atualização, por ocasião do laudo, o aluguel era de R\$ 710,00. Então, como os aluguéis são devidos desde a citação, quando os réus foram constituídos em mora, e considerando que não houve impugnação específica quanto aos critérios do perito, que prevalecem em relação às avaliações informais feitas por corretores, trazidos pelo réu contestante, assentam-se tais valores como parâmetros dos aluguéis que serão custeados pelos demandados.

Aliás, a respeito, tem-se que o réu Paulo Ernesto Cirio deixou o imóvel em julho de 2015, ou seja, um mês depois da citação. Esse fato não especificamente



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

impugnado pela autora. Então, ele pagará 25% de um aluguel, pois foi citado em junho de 2015. Já o corréu José Carlos, que sempre ocupou o imóvel, pagará 25% até a desocupação do irmão, isto é, até julho de 2015 e, partir de então, pagará 50% do valor do aluguel, até que permaneça na posse do imóvel.

Como visto, os cálculos deverão ser feitos por ocasião do cumprimento de sentença, mas sempre levando-se em consideração o valor inicial do aluguel, de R\$ 635,00, o que equivale a dizer que 50% disso correspondiam a R\$ 317,50, com as atualizações nos anos seguintes, nos termos do laudo.

Ante o exposto, **julgo procedente em parte o pedido:**

a) para condenar Paulo Ernesto Cirio a pagar 25% de um aluguel à autora, que correspondia a R\$ 158,75 (cento e cinquenta e oito reais e setenta e cinco centavos), com correção monetária, utilizada a tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar do vencimento do locativo, e juros de mora, de 1% ao mês, contados da citação;

b) para condenar José Carlos Cirio a pagar a diferença do aluguel devido até a desocupação pelo corréu Paulo Ernesto Cirio, acima indicada e, partir de então, a pagar 50% do aluguel, que correspondia a R\$ 317,50 (trezentos e dezessete reais e cinquenta centavos), com correção monetária, utilizada a tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar do vencimento de cada locativo, e juros de mora, de 1% ao mês, contados da citação, respeitadas as atualizações nos anos posteriores, nos termos do laudo pericial, até a desocupação.

Em consequência, **julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Em razão da sucumbência recíproca, bem como da amplitude desta, cada parte pagará metade das eventuais custas e despesas processuais. Condeno a autora ao pagamento de honorários advocatícios, que fixo em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da ação, para cada réu, e condeno os réus ao pagamento de honorários ao advogado da autora, em 10% sobre o valor da respectiva condenação, quantias que estão em consonância com as diretrizes do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, observando-se que ambas as partes são beneficiárias da gratuidade processual, razão pela



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

qual se deve observância ao disposto no artigo 98, § 3º, do mesmo diploma legal.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 18 de dezembro de 2017.

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