


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

CONCLUSÃO

Em 27/08/2018 11:57:19, faço estes autos conclusos à MMª. Juíza de Direito, **Dra. ANA CLÁUDIA HABICE KOCK**. Eu, _____, Escrivão Judicial I, subscrevo.

SENTENÇA

Processo nº: **1001825-60.2014.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Locação de Imóvel**
 Requerente: **WILSON DA SILVA JUNIOR**
 Requerido: **RAISSA DE LOURDES VELHO**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ANA CLAUDIA HABICE KOCK**

Vistos.

Trata-se de ação de **Procedimento Comum - Locação de Imóvel** ajuizada por **WILSON DA SILVA JUNIOR** em face de **RAISSA DE LOURDES VELHO**, alegando, em resumo, que, em virtude de separação de corpos foi obrigado a deixar o lar e, desde então, a ré usufrui, com exclusividade, do imóvel comum. Almeja a reparação de dano material, para pagamento de alugueres desde a data de sua saída. Sob argumento de que a ré o expulsou do lar conjugal e seus pertences, causou-lhe constrangimento e transtornos que configuraram dano moral a ser indenizado. Pede pedidos (I) arbitramento de **valor locativo mensal** com reajustes anuais pelo IGPM; (II) condenação ao pagamento do equivalente a **1/2 dos aluguéis mensais**, atualmente estimado em R\$1.500,00 (hum mil e quinhentos reais), a partir de sua saída do imóvel, até quando perdurar o condomínio da propriedade, inclusive parcelas que forem vencendo no decorrer do processo, nos termos do artigo 290, do Código de Processo Civil; (III) condenação ao pagamento da integralidade dos **encargos locatícios** incidentes sobre o imóvel, inclusive, do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU); (IV) condenação ao pagamento de **dano material** consistente em lucros cessantes, no valor de R\$1.500,00 (hum mil e quinhentos reais); (V) condenação ao pagamento de **danos morais** a serem arbitrados por Vossa Excelência, mas desde já indicando o importe de


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

100 vezes do valor locatício objeto do presente litígio, corrigidos desde a data do arbitramento e (VI) condenação ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios na ordem de 20% sobre o valor da causa.

Em contestação, a ré aduz que o autor já havia deixado o lar conjugal em janeiro de 2013; está na posse de outros tantos bens pendentes de partilha; não há como deferir o pedido de arbitramento de aluguel do imóvel, pois, se assim acontecer, deverá o autor pagar aluguel dos bens que estão na sua posse, que ultrapassam em muito o pleiteado nesta ação; o pedido de arbitramento de aluguel também não deve prosperar, eis que o autor se utilizou do fato da guarda da criança estar com a ré e, por elas estarem residindo no imóvel, promoveu a oferta de alimentos na ordem de 02 (dois) salários mínimos, apenas considerando a escola, o ballet e natação, alimentos e vestuário e transporte; não houve danos material e moral. Pede reconhecimento de litigância de má-fé.

Houve réplica.

Proferida sentença que julgou extinto o processo sem resolução do mérito, houve reforma da Superior Instância, que decidiu anular a sentença, entendendo que o regime de mancomunhão vigente sobre o bem litigioso não impede que, ocorrendo sua utilização, com exclusividade, por um dos excônjuges, ao outro caiba indenização, sob pena de coroar o enriquecimento sem causa. É legítima e possível juridicamente, portanto, a pretensão do autor para que receba a indenização pela parte que lhe cabe do imóvel e que está sob uso exclusivo da ré.

Determinou-se a avaliação do imóvel e, juntado o laudo a fls. 334/356 com vista às partes, somente a ré se manifestou.

É O RELATÓRIO.
FUNDAMENTO E DECIDO.

Os pedidos devem ser julgados procedentes em parte, senão vejamos.

Quanto ao arbitramento de aluguel, por tudo quanto já explanado na presente demanda, mesmo diante de discussão acerca do regime da mancomunhão, diga-se, já superada e refutada em Segunda Instância e, por isso mesmo, tangenciada pela preclusão, não resta dúvida de que ao autor assiste o direito de pleitear alugueres em relação ao bem comum, mesmo que pendente a partilha.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

E para quantificar seu pedido, determinou-se perícia a apurar valor do bem e projeção comercial que indique o real valor do aluguel.

E, neste mister, o laudo pericial averiguou, juntamente às imobiliárias desta cidade, bem como procedendo ao levantamento do valor da construção e seu terreno, sem olvidar localização, o valor de aluguel na órbita de R\$2.618,49 (fls. 343).

Conquanto a ré controverta o valor apurado pelo perito, não traz elementos técnicos que viabilizem agasalhar sua tese defensiva, de modo que deverá prevalecer o bem elaborado trabalho pericial e, assim, considerar-se o valor de aluguel levantado.

Em relação aos encargos que pesam sobre o imóvel (IPTU, taxa de condomínio, água e luz), dado que de natureza *propter rem* e, portanto, têm como fato gerador a propriedade ou posse do bem, principalmente, no caso dos autos, em que o imóvel localiza-se em condomínio e, por isso, poderá o titular do direito da coletividade (condomínio) eleger como devedor das despesas o possuidor ou proprietário, justamente porque pendente a partilha do imóvel, considerando-se que autor e ré são proprietários, nada mais justo que ambos arquem com o pagamento de tais encargos.

Assim, deverá a ré suportar a **metade** dos encargos que pesam sobre o imóvel em que atualmente reside.

Ressalte-se que as alegações da ré no que toca à utilização exclusiva do autor de outros bens do casal e argumentação deste, em lide diversa, da posse exclusiva da ré para fins de fixação de pensão alimentícia representam questões que extrapolam os limites objetivos desta demanda e não serão deliberadas.

Por outro lado, inexistente demonstração do dano material que lhe possibilite reparação.

Em que pese o autor tenha deixado o imóvel por determinação judicial (muito embora haja prova de que o fez espontaneamente), não houve comprovação de lucro cessante ou dano emergente.

No que pertine ao suposto dano moral, reputo que também não se delineou de modo a imputar à ré sua indenização.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

Em verdade, pode-se afirmar que a separação de um casal desencadeia diversos sentimentos, muitas vezes conflituosos, a ponto de gerar frustrações em ambos os cônjuges.

Contudo, não passam de acontecimentos que se consideram normais ou, em última análise, mero dissabor, aborrecimento, mágoa ou irritação.

Saliente-se que percalços não geram o dever de indenizar. No caso, não houve a perturbação ou humilhação protegidas legalmente e aptas a gerar indenização.

Já decidiu o Superior Tribunal de Justiça que “só deve ser reputado como dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente ao comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústias e desequilíbrio em seu bem-estar. Mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral” (REsp nº 215.666-RJ, 4ª T., Rel. Min. César Asfor Rocha – grifo nosso).

Por derradeiro, não se configurou a litigância de má-fé, não incidindo a conduta do autor em nenhuma das hipóteses do art. 80 do Código de Processo Civil. Não se pode concluir que o mesmo tenha alterado a verdade dos fatos, usando do processo para alcançar objetivo ilegal, procedendo de modo temerário.

Entender desta forma seria rumar contra o que já fora decidido nos autos, quando se entendeu pelo direito de o autor pleitear alugueres do imóvel comum.

Desta forma, não litiga o autor de má-fé, não merecendo acolhida a pretensão da ré.

Ante o exposto, julgo **PROCEDENTE EM PARTE** os pedidos para condenar a ré ao pagamento de aluguel mensal na quantia de R\$2.618,49 a contar da citação e até que haja a efetiva desocupação, com acréscimo de atualização monetária e juros de mora de 1% ao mês desde a citação, além de suportar metade dos encargos (IPTU, taxa de condomínio, água e luz) que pesam sobre o imóvel comum e **EXTINTO** o processo, com resolução de mérito, com fundamento no art. 487, inciso I do Código de Processo Civil.

Desta forma, as custas e despesas devem ser rateadas entre as partes (art. 86 do Código de Processo Civil).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

Condeno o autor a pagar ao advogado da ré a importância correspondente a 10% da diferença entre o que foi pleiteado e o que foi concedido pelo juiz, tudo devidamente corrigido até a data do julgamento, observado o disposto no art. 98, §2 e 3º do CPC/15.

Condeno a ré a pagar ao advogado do autor a importância correspondente a 10% do valor total da condenação.

No entanto, a cobrança destes valores dependerá da prova de que as partes perderam a condição legal de necessitados, atendendo-se na cobrança o disposto no art. 98, §2º e 3º do Código de Processo Civil.

Interposto eventual recurso de apelação, abra-se vista à parte contrária para contrarrazões de recurso e subam os autos ao E. Tribunal de Justiça de São Paulo.

Publique-se e Intimem-se.

Araraquara, 3 de outubro de 2018.

ANA CLÁUDIA HABICE KOCK

Juíza de Direito

DATA

Em **3 de outubro de 2018**, recebi estes autos em cartório. Eu, _____, Escrevente, escrevi.