



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1003920-57.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Propriedade**
 Requerente: **Lilian Carneiro Souza**
 Requerido: **Thiago Brum Zanoello**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

LILIAN CARNEIRO SOUZA, qualificada na inicial, ajuizou AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL, em face de THIAGO BRUM ZANOELLO, também qualificado na inicial, alegando ter sido casada com requerido, e que o divórcio foi decretado por sentença em 12/03/2014, nos autos nº 0016122-59.2011.8.26.0283, que tramitaram na 1ª Vara Cível desta comarca, transitado em julgado em 26/05/2015, sendo que entre os bens amelhados, havia dois imóveis, *um apartamento, nº 12, do Edifício Antonio Stella Moruzzi, localizado na Praça Geraldo Eugênio de Toledo Pizza, nº 241, Cidade Jardim, nesta cidade, bem como um apartamento, nº 307, bloco B, situado na Avenida Caminho do Lago, s/nº, Gleba C-1, Fazenda Santo Antonio das Lajes, Caldas Novas/GO*, e que após o divórcio, a requerente retornou a sua cidade natal, Anápolis/GO, o requerido teria permanecido no apartamento localizado nesta cidade, tendo o requerido adimplido exclusivamente as prestações mensais do financiamento deste imóvel, e a requerente, por seu turno, suportou exclusivamente o pagamento das prestações mensais sobre o apartamento adquirido na cidade de Caldas Novas/GO, imóvel que não é utilizado pela autora, pois para a sua utilização é necessária a autorização do requerido, mas que em relação ao imóvel de São Carlos, este continua sendo usufruído pelo réu, declarando assim a possibilidade de arbitramento de aluguel, posto que o requerido usufruiu exclusivamente do bem e ante a existência de condomínio sobre o imóvel, pugna a autora que o réu seja condenado ao pagamento de aluguel correspondente a metade do valor locatício, sustentando que o valor do aluguel do imóvel seria R\$ 1.500,00, de modo que o réu deve pagar o valor mensal à requerente de R\$ 750,00, bem como ser condenado ao pagamento de custas e honorários de sucumbência.

O requerido apresenta contestação, alegando, preliminarmente, ausência de interesse processual, vez que o imóvel localizado nesta comarca de São Carlos, adquirido em fevereiro de 2008, por meio de alienação fiduciária junto à Caixa Econômica Federal, e que o valor pago a título de entrada proveio de saldo de FGTS do requerido e da venda de um veículo de seu genitor, tendo arcado com o restante das parcelas do financiamento, ressaltando ainda que a sentença que decretou o divórcio determinou que as partes deveriam arcar com as despesas dos imóveis para em seguida ser realizada a partilha dos bens, alegando, ainda, que em março de 2010 teria utilizado saldo de FGTS, R\$ 6.951,76, para amortizar o saldo devedor, conforme extratos fornecidos pela Caixa Econômica Federal, que teria necessitado realizar um empréstimo bancário e mais um saque de seu FGTS para poder arcar com todas as despesas do imóvel, passando a sustentar que deveria


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

a requerente, primeiramente, solicitar junto ao juízo de divórcio, a partilha dos bens, pois somente com a partilha o imóvel passaria à situação condominial, quando, então, haveria possibilidade de arbitramento de alugueis, no mérito alega ter adimplido sozinho as parcelas do financiamento e demais encargos referentes ao imóvel, como IPTU, condomínio e manutenção, que teria, inclusive, se candidatado ao cargo de síndico para amenizar as despesas, com relação ao imóvel localizado em Caldas Novas/GO, ressalta que se encontra sob exclusiva posse da requerente, sendo que foi autorizado, pelo réu, a entrega das chaves à autora, recebendo notícias de que a requerente continua a frequentar o apartamento; por ser incontroverso que o requerido detém exclusivamente a posse do imóvel localizado nesta cidade, tendo em vista que o imóvel localizado em Caldas Novas/GO é de posse exclusiva da requerente, impugnando, ainda, o valor arbitrado a título de aluguel, R\$ 1.500,00, pois tal valor extrapola a realidade, que em pesquisa junto a sites de imobiliária, imóvel similares ao discutido tem em média o valor de R\$ 1.284,00, requerendo o acolhimento da preliminar com a extinção da ação sem julgamento do mérito.

Replica a autora, sustentando que a contestação é desprovida de argumentos, tendo em vista ainda que a partir da sentença que decretou o divórcio, os requeridos deveriam efetivamente arcar com a metade das parcelas vincendas, ficando assim o requerido responsável pelo imóvel situado nesta cidade, e ora requerida pela cota residencial localizada na cidade de Caldas Novas/GO, destacando-se, porém, que o imóvel localizado no estado de Goiás, não é de propriedade dos litigantes, possuindo os mesmos apenas direito sobre uso de uma cota residencial tendo a requerente efetuado o pagamento sem qualquer utilização, e quanto à solicitação junto ao juízo do divórcio, alega que o referido arbitramento de alugueis não foi objeto da referida ação, que o requerido efetivamente arcou com os pagamentos mensais do contrato de financiamento do imóvel discutido, e que da mesma forma a requerente arcou com o pagamento das parcelas relativas ao imóvel de Caldas Novas, alegando que o não arbitramento do aluguel implicará em enriquecimento por parte do requerido, pois ao fim do contrato terá ele participação maior no imóvel, tendo em vista que o outro imóvel não está sob posse da requerente, por estar localizado à 200km de distância de Anápolis/GO, além de ser um resort, que possui datas específicas para usufruir, reiterando, no mais, os termos da inicial.

É o relatório.

DECIDO.

A lide comporta julgamento antecipado nos termos do artigo 355, I do Código de Processo Civil.

É incontroversa a existência de condomínio entre as partes, em razão de sentença que decretou o divórcio e determinou que *cada um dos litigantes ficará com a obrigação de suportar a metade (1/2) das parcelas vincendas e ao término dos prazos contratuais ocorrerá a divisão também em igualdade de condições.*

Segundo dicção do artigo 1.314, CC, é certo que todos os condôminos podem usar o imóvel em condomínio, conforme seu destino, sendo que quem o utiliza com exclusividade, deve pagar ao outro condômino o valor correspondente ao quinhão deste.

Esta comunhão também abrange os frutos, no caso os alugueis percebidos, nos termos do art. 1.660, inciso V, do CC, pois decorrem da coisa que os cônjuges ainda


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

figuram como compromissários compradores.

Assim, possível admitir que, diante de condomínio, aquele que detem exclusivamente o bem tem o dever de pagar aluguel com o propósito de indenizar os demais comunheiros pelos frutos que a eles a coisa geraria.

No entanto, no caso dos autos, a própria autora informa que o réu arca exclusivamente com os custos do financiamento do imóvel, o que torna peculiar o condomínio existente entre eles.

Significa dizer que o proveito econômico da autora consiste exatamente no fato de não contribuir para o pagamento das prestações do financiamento e mesmo assim receberá sua meação ao partilharem a coisa comum, que ocorrerá em igualdade de condições, conforme determinada pela sentença que decreta o divórcio. Cite-se aqui importante jurisprudência: *"APELAÇÃO. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. BEM IMÓVEL. ACORDO EM AÇÃO DE DIVÓRCIO. Os condôminos podem usar o imóvel comum, após o divórcio, desde que remunerem ao outro condômino o valor proveniente do uso com exclusividade (CC, art. 1.314). Dever de pagar aluguel. Propósito de indenizar os demais comunheiros pelos frutos que a eles a coisa geraria. Proveito econômico da autora ao não contribuir para o pagamento das prestações do financiamento. Sentença mantida. Recurso improvido"* (cf. Ap. 1004171-47.2015.8.26.0037- TJSP -04/02/2016).

Ademais, a autora detém posse exclusiva de outro imóvel pertencente ao casal. A alegação de que o imóvel fica distante de sua residência não muda a situação de que lhe é de posse exclusiva, de modo que estariam cumprindo o quanto determinado na sentença que decretou o divórcio, pois cada parte estaria adimplindo metade das parcelas vincendas, haja visto que as duas partes arcam exclusivamente com os encargos de cada um dos imóveis em que estão em condomínio.

Patente, dessarte, que o acolhimento da pretensão da autora faria com que o réu, seu ex-cônjuge, fosse duplamente onerado, tendo de arcar sozinho com o financiamento do imóvel e ainda alugueres a sua ex-mulher, que não detém a posse direta, muito menos a propriedade daquele bem.

Frisa-se que enquanto a alienação fiduciária perdurar, a propriedade do imóvel é resolúvel e remanesce na esfera patrimonial da instituição financeira. Os ex-conjuges não são proprietários do bem, mas tão somente titulares de direito de aquisição futuro. O financiamento, outrossim, torna-se óbice à livre alienação do bem.

Neste sentido: *"Divórcio. Partilha de bens. Pretendida divisão de bem imóvel financiado junto à CDHU. Inadmissibilidade. Cônjuges que não são proprietários do bem, mas meros titulares de direitos de aquisição. Caso, ademais, em que sequer pode haver livre cessão a terceiros. Solução o que deve se restringir à atribuição exclusiva dos direitos à autora que figura como única contratante na promessa, e indenização proporcional ao réu das parcelas pagas na constância da sociedade conjugal ou com a contribuição deste. Descabimento da apuração da indenização baseada no valor de mercado do bem. Objeto que se restringe a direitos de aquisição cujos valores constam da avença. Recurso de apelação provido"* (cf. Ap. 0037581-89.2013.8.26.0100, 6ª Câmara de Direito Privado, Des. Vito Guglielmi, j. 30/01/2014).

Assim, antes da quitação integral do financiamento, não pode o autor pleitear o arbitramento de alugueis ou a extinção de condomínio, porquanto a propriedade do bem não lhe pertence. Portanto, pouco importa adentrar na discussão da não



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970

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

formalização da partilha, fazendo cessar a mancomunhão, na medida em que o bem nem mesmo pertence aos ex-conjuges, senão à sobredita instituição financeira.

A autora sucumbe e deverá, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Isto posto JULGO IMPROCEDENTE a presente ação, proposta por LILIAN CARNEIRO SOUZA contra THIAGO BRUM ZANOELLO, em consequência do que CONDENO a autora ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação.

Publique-se Intimem-se.

São Carlos, 30 de agosto de 2017.

Vilson Palaro Júnior

Juiz de direito.

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