



**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: **1006996-60.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Enriquecimento sem Causa**  
 Requerente: **FERNANDO JOS ROSALEN**  
 Requerido: **ADRIANA DOS SANTOS ROMERO**

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

**Vistos.**

**Fernando José Rosalen** ajuizou ação de cobrança contra **Adriana dos Santos Romero** alegando, em síntese, que ele e a ré são proprietários de dois imóveis, um deles localizado na Rua Theodolina Modena Coca, nº 35, apartamento 603 do Edifício Residencial Ana Paula e outro localizado no Edifício Residencial Athenas Paulista, apartamento 132 e respectiva vaga de garagem, situado na Avenida Dr. Carlos Botelho, nº 2220. Afirmou que a ré transferiu o segundo imóvel mencionado ao seu irmão pelo valor de R\$ 10.000,00 em 20.02.2002, valor bem abaixo de mercado e em comparação com aquele desembolsado no ato da compra, de R\$ 29.040,00. Em relação ao segundo imóvel mencionado, a ré deixou de pagar o IPTU e as taxas de condomínio, o que obrigou o autor a responder a processos na justiça, firmando acordos para adimplir os débitos existentes e que também são de responsabilidade da ré. Disse que todos os débitos, somados e atualizados, perfazem a quantia de R\$ 284.019,68 e por isso requereu a procedência do pedido, a fim de que a ré seja condenada a pagar a ele este valor, pois ela também é responsável. Juntou documentos.

A ré foi citada por edital por estar em local incerto e não sabido. Seguiu-se a apresentação de contestação por negativa geral. Posteriormente e de forma intempestiva a ré contestou o pedido e alegou, em resumo, a prescrição da pretensão do autor em ser indenizado por algum prejuízo decorrente da venda por ela realizada ao seu irmão no tocante ao apartamento 603, pois decorridos mais de dez anos desde a realização do negócio. Ainda, disse que o próprio autor afirmou em réplica que por sentença proferida nos autos de ação rescisória foi declarado que o imóvel pertence a ele e à ré, tornando sem



**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**

efeito o negócio realizado, de modo que inexistente o prejuízo alegado. Sobre os débitos cobrados em relação ao apartamento 132, além da prescrição parcial para cobrança dos débitos, tem-se que o autor reside em referido imóvel e nunca pagou aluguel à ré, que também é proprietária. Por isso, nada mais justo que ele arque com as despesas do imóvel que serve de sua residência. Ao final, pugnou pela improcedência do pedido. Juntou documentos.

Foi proferida decisão de parcial julgamento do mérito reconhecendo a prescrição do pleito de indenização por eventuais prejuízos advindos da venda do apartamento 603 do Edifício Residencial Ana Paula, bem como do pedido de reembolso das despesas de condomínio e IPTU vencidas até 11 de agosto de 2014 incidentes sobre o apartamento 132 do Edifício Residencial Athenas Paulista. Ainda, o autor foi condenado ao pagamento de ônus sucumbenciais parciais. Na mesma oportunidade, o feito foi saneado, fixando-se os pontos controvertidos remanescentes e distribuindo-se o ônus da prova. Ainda, foi designada audiência para tentativa de mediação e interrogatório, a qual restou infrutífera.

As partes não se manifestaram a respeito das provas que desejavam produzir para se desincumbir dos ônus fixados.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

O pedido é improcedente.

Com efeito, após o julgamento parcial do pedido, com reconhecimento da prescrição de parte das despesas que o autor está cobrando da ré nesta ação, cumpria a ele comprovar – ou ao menos indicar como pretendia se desincumbir deste ônus – o exato período em que vencidas as despesas de condomínio e IPTU, bem como o período em que a ré teria ocupado o apartamento de onde se originaram referidas despesas. Estes eram fatos fundamentais para que se desse o correto desfecho à demanda, tudo conforme a respeitável decisão de fls. 156/160, pois há alegação da ré de que o autor ocupou com exclusividade referido imóvel e nunca pagou a ele aluguel em virtude da copropriedade mantida entre ambos.

Sequer se sabe ao certo, após o decote sedimentado pelo reconhecimento da


**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**

prescrição parcial, qual o montante do débito que o autor alega ter contra a ré. Caberia a ele zelar pela correta demonstração destes fatos. Logo, nos termos do artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil, uma vez não feita prova do fato constitutivo do direito do autor, a improcedência se impõe.

Por fim, vê-se que os documentos juntados pela ré (fls. 201/216), aliados à declaração de hipossuficiência, a qual goza de presunção relativa de veracidade são suficientes para concessão do benefício da gratuidade.

Ante o exposto, **julgo improcedente o pedido, extinguindo-se o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Em razão da sucumbência, condeno o autor ao pagamento das custas e despesas processuais remanescentes (1/3 em razão da sucumbência fixada na decisão de fls. 156/160), de modo que o autor responderá por elas em sua totalidade, além de honorários advocatícios fixados em 5% sobre o valor atualizado da causa, somando-se àqueles já fixados na decisão mencionada, de acordo com os critérios do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Anote-se o deferimento da gratuidade de justiça à ré.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 02 de fevereiro de 2018.

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