



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

### SENTENÇA

Processo Digital nº: **1006273-70.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**  
 Requerente: **Alessandra Aparecida de Castilho Russo**  
 Requerido: **Marcelo Luis Russo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

ALESSANDRA APARECIDA DE CASTILHO RUSSO propôs ação de arbitramento de aluguel c.c tutela antecipada em face de MARCELO LUIS RUSSO. Alega que foi casada, em regime de comunhão parcial de bens, com o réu, adquirindo imóvel localizado à Rua Elias Arsênios, nº 230, Jardim Cruzeiro do Sul, nesta cidade, sendo que em razão do divórcio deixou a residência com a filha menor, tendo o réu continuado a viver ali. Alega que paga aluguel no valor de R\$723,00 e condomínio no valor de R\$137,00 sendo que o réu nada paga por residir sozinho no imóvel do casal. Requer o arbitramento de aluguel no valor de R\$600,00 correspondente a 50% do valor avaliado para o imóvel, bem como tutela antecipada e benefícios da justiça gratuita.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 06/21.

Indeferido o benefício da Justiça Gratuita (fl.22).

Agravo de instrumento interposto pela autora tendo sido concedido efeito suspensivo (fl. 39). A autora juntou guias pagas às fls. 35/38, tendo o recurso sido julgado prejudicado (fls. 136/137).

Indeferida a tutela antecipada às fls. 40/41.

Citado, o réu apresentou contestação às fls. 48/54. Alegou que a autora não faz jus a 50% do imóvel tendo em vista que já era o proprietário de imóvel quando ainda solteiro, que foi vendido para auxiliar na compra do imóvel em questão, tendo a autora, portanto, direito a 25%. Alega, também, que possuem 02 apartamentos em nome do filho mais velho do casal, sendo que a autora poderia residir em um deles, atualmente desocupado, sem pagar nada de aluguel e que por sua livre vontade não o fez. Aduz que arca com todas as despesas advindas dos filhos do casal, sendo que a autora não custeia nenhuma de suas necessidades. Requer a improcedência da ação e, em caso de procedência, que seja arbitrado aluguel na porcentagem a que a requerente tem direito, ou seja, 25%. Juntou documentos às fls. 55/88.

Réplica às fls. 97/102.

A audiência de tentativa de conciliação restou infrutífera. (fl.139).

**É o Relatório.**  
**Decido.**

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**2ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91).

Trata-se de ação de arbitramento de aluguel que a autora, ex- esposa do requerido, interpôs visando o recebimento de aluguéis advindos do uso exclusivo, pelo réu, de imóvel pertencente ao casal. Frise-se que já há ação de divórcio em tramite na 1ª Vara de Família e Sucessões desta comarca, discutindo o divórcio, guarda dos filhos e partilha dos bens, sendo que a presente ação tem o escopo de avaliar apenas a questão relativa ao arbitramento de aluguel do imóvel, objeto da demanda.

A autora junta aos autos cópia da certidão de casamento das partes (fl.08), bem como a matrícula do imóvel adquirido pelo casal (fls. 09/14), comprovando o regime de comunhão de bens e as datas do casamento e aquisição do bem em questão.

Tendo o casamento sido realizado em 17/06/1993 e considerando que as partes eram casadas em regime de comunhão parcial de bens, o imóvel adquirido nos anos de 2007 (12/13 avos) e 2011 (1/13 avos), conforme matrícula de fls. 09/14, foi adquirido na constância do casamento e, a princípio, pertence a ambos os cônjuges.

Cabe analisar, portanto, a questão suscitada pelo réu, ou seja, a sub rogação do bem adquirido exclusivamente por ele, quando ainda era solteiro, e utilizado na compra do imóvel objeto da ação.

Diz o art. 1658:

No regime de comunhão parcial, comunicam-se os bens que sobrevierem ao casal, na constância do casamento, com as exceções dos artigos seguintes.

e o art. 1659:

Excluem-se da comunhão: **I** - os bens que cada cônjuge possuir ao casar, e os que lhe sobrevierem, na constância do casamento, por doação ou sucessão, e os sub-rogados em seu lugar; **II** - os bens adquiridos com valores exclusivamente pertencentes a um dos cônjuges em sub-rogação dos bens particulares; (...)

Dessa maneira, os bens sub rogados não se comunicam ao cônjuge, quando da partilha. A incomunicabilidade do bem, entretanto, só se dá quando da comprovação da sub rogação no título aquisitivo, evidenciando que um bem foi substituído pelo outro, ou utilizado na compra de outro. Neste sentido leciona Silvio de Salvo Venosa:

Os bens que substituem os bens particulares, os que a lei se refere como sub-rogados, também se excluem da comunhão. Para que se aplique o dispositivo, é necessário que o cônjuge ressalve essa sub-rogação no título aquisitivo e prove que de fato um bem substitui outro. (VENOSA, Sílvio de Salvo. Código Civil



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**2ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

interpretado. São Paulo: Atlas, 2010, p.1522).

Dessa forma, não há que se presumir a sub rogação, se esta não veio expressamente declarada pela parte interessada, contando inclusive com a anuência do cônjuge, no título aquisitivo, escritura pública ou matrícula do imóvel. Há a necessidade de prova inequívoca da sub-rogação, o que, no caso concreto, não se deu. Não há nos autos nenhum documento que comprove que o imóvel de propriedade exclusiva do réu, adquirido antes do casamento, tenha sido utilizado para a compra do imóvel do casal.

Nesse sentido:

Partilha- Regime da comunhão parcial de bens Compra de imóvel em sub-rogação que depende de prova inequívoca da aplicação de recursos privativos de um dos consortes para sua aquisição Elementos dos autos que não permitem a elisão da presunção de comunicabilidade Arbitramento de aluguel Ex-cônjuges Devido o pagamento de indenização pela utilização exclusiva do imóvel pela requerida, sob pena de caracterizar enriquecimento sem causa Valores devidos a partir da data da citação Recurso parcialmente provido. (...) A sub-rogação, portanto, depende de prova inequívoca de aplicação de recursos patrimoniais comunicáveis do consorte, ou, no mínimo, evidências muito fortes que apontem neste sentido. Para esses fins, a prova produzida deve ser a documental, especialmente a consignação no negócio de que parte do preço foi pago com valores particulares e, portanto, comunicáveis. (grifo meu) (TJSP, Apelação 1018842-29.2015.8.26.0602. 6ª Câmara de Direito Privado. Relator: EDUARDO SÁ PINTO SANDEVILLE. Julgado em 20/10/2016)

Portanto, sendo o regime da comunhão parcial de bens, e não havendo prova da alegação do réu, quanto à sub-rogação do imóvel, há comunicação dos bens que foram adquiridos na constância do casamento.

Assim, de rigor o arbitramento do aluguel, tendo em vista que o réu se encontra usufruindo exclusivamente de bem pertencente a ambas as partes. A autora, sendo proprietária de 50% do imóvel em discussão, detém o direito do recebimento desse percentual por sua ocupação.

Não tendo o réu impugnado o valor indicado pela autora à fl. 15, contendo avaliação do imóvel para fins de arbitramento do aluguel, considero-o válida, sendo arbitrado o aluguel no montante requerido.

Por fim, caberá ao réu o pagamento do valor total do IPTU, enquanto ali residir, bem como os gastos de consumo de energia, água e esgoto. Frise-se que não houve impugnação nesse sentido, sendo comum nos contratos de aluguel que o valor do IPTU seja repassado ao locatário.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE A AÇÃO**, nos termos do art., 487, inciso I, do NCPC, para condenar o réu ao pagamento de aluguel no valor de R\$600,00 mensais, com a correção anual fixada pelo IGP-M (a correção deve ser contada da data de propositura, anualmente). Os valores são devidos desde a propositura da presente ação, devendo ser devidamente corrigidos, com juros de mora de 1% ao mês, da citação. O réu ainda arcará com o pagamento integral do IPTU do imóvel, também desde a data da propositura da ação.

Vencido, o réu arcará com as custas e despesas processuais bem como com os honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da condenação atualizado.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****2ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Com o trânsito em julgado, querendo, a autora deverá apresentar planilha atualizada de seu crédito e requerer, no prazo de 30 dias, o início da fase de cumprimento de sentença, nos moldes do art. 523 e 524, do NCPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

Apresentado o requerimento os autos irão para a fila - processo de conhecimento em fase de execução. Nada sendo requerido, encaminhem-se os autos ao arquivo, sem prejuízo de posterior desarquivamento, a pedido da parte.

P.I.C.

São Carlos, 28 de novembro de 2016.

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