



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: **1004857-38.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Condomínio**
 Requerente: **Alexandre José Ferreira Marçal**
 Requerido: **Josiane Alvares Marçal**

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

Vistos.

ALEXANDRE JOSÉ FERREIRA MARÇAL, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Ordinário em face de Josiane Alvares Marçal, também qualificada, alegando ter sido casado com a ré, vínculo este extinto por homologação judicial exarada nos Autos da Ação de Divórcio nº 4001161-74.2013.8.26.0566, que tramitou perante a 2ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, ficando estabelecida a partilha em cotas de 50% dos direitos sobre o imóvel da Rua Manoel Martins Dias, nº 184, Jardim Dona Francisca, em relação ao qual ambos, autor e ré, prosseguem pagando as prestações do financiamento, tocando à ré o direito de permanecer usufruindo do bem, e porque ela se recusa a permitir a visita de terceiros interessados em sua compra, para a qual ele, autor, já teria encontrado mais de dois interessados, perdendo a oportunidade de concluir a venda pura e simplesmente em virtude dos óbices injustificadamente apresentados pela ré, requereu o arbitramento de aluguel mensal na proporção de 50% a cargo da ré e, pelo período que ali permanecer, contados desde 02 de Dezembro de 2013.

A ré contestou o pedido sustentando que usufrui do imóvel em razão de acordo judicial, até que efetuada a sua venda, salientando que em razão desse acordo houveram por bem dispensar a pensão alimentícia, com o que concordou o autor, destacando não seja verdadeira a alegação de que coloca óbices à venda do bem, até porque, com a venda, quitará o financiamento frente a *Caixa Econômica Federal*, salientando que não terá condições financeiras de arcar com metade da parcela do financiamento frente à *Caixa Econômica Federal* e mais o valor de metade do aluguel do imóvel, de modo a concluir pela improcedência da ação, ou, caso se conclua por sua obrigação em arcar com o aluguel, prevaleça a proporcionalidade à vista de se tratar de imóvel financiado, de modo que o valor de aluguel seja arbitrado proporcionalmente aos valores já quitados, sem considerar o valor das parcelas vincendas ou o valor do próprio imóvel.

O autor replicou repetindo as teses já antes descritas na inicial.

É o relatório.

Decido.

Com o devido respeito à ré, a leitura da sentença proferida nos autos da ação de divórcio travada entre ela e o autor deixa evidente que a partilha do imóvel e a fixação dos alimentos foram objeto de decisão judicial de mérito, não de transação, bastando a tanto a leitura da sentença copiada às fls. 14/16, na qual explicitamente indicado que a transação resumiu-se a que as partes tenham nela "*definido o divórcio, a guarda do filho e direito de convivência*", com expressa ressalva de que "*ajustaram, ainda, que a ação prosseguiria para a definição da partilha*


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

dos bens e alimentos devidos pelo divorciando ao filho" (vide fls. 14).

Logo, não procede o argumento de que a ocupação gratuita do imóvel visou compensar uma suposta dispensa da obrigação de pagar alimentos, ajuste que a prova dos autos autoriza afirmar, não existe, com o devido respeito.

Independentemente de estar a ré a impedir ou não visita de eventuais compradores do imóvel, cumpre reconhecer que *"a pretensão que em Juízo deduz-se tem respaldo no artigo 627 do Código de Processo Civil, que cogita da hipótese de "um dos condôminos, estar usufruindo sozinho a coisa comum" como lembra J. M. CARVALHO SANTOS, que prossegue: "quais os frutos pelos quais responde cada consorte? os da coisa se utilizada em comum. Por exemplo: uma casa é ocupada por um dos condôminos; em tal caso, o aluguel, uma vez calculado ou estabelecido, deverá ser pago aos outros..."*. E remata dando a justificativa de tal obrigação: *"sendo o uso comum direito de todos, nenhum condômino pode fazer um uso que atenta contra o direito igual do seu consorte, e se o faz deve responder pelo dano que lhe causou agindo contra o direito, o seu ato ilegal faz gerar a obrigação de ressarcir os prejuízos..."* ("Código Civil Brasileiro Interpretado", vol. VIII/307 e 308)"¹.

Mais especificamente a respeito dos direitos em comum dos cônjuges: *"quanto ao dever de pagamento da compensação pecuniária, a procedência da demanda era de rigor. Isso porque, sendo a demandante condômina sobre os direitos de aquisição do bem imóvel ocupado exclusivamente pelo demandado, a condenação deste à indenização pelo uso privativo da coisa é absolutamente indiscutível. A circunstância de ser o imóvel financiado não traz qualquer outra dificuldade, na medida em que a comunhão se estabelece, exatamente, sobre os direitos de aquisição titularizados, de maneira indivisível, por ambos os ex-companheiros"* (cf. Ap. nº 0003185-17.2011.8.26.0566 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 27/02/2014²).

Logo, é de rigor concluir haja direito do autor em ver arbitrado o aluguel referente à sua cota ideal enquanto proprietário dos direitos de aquisição do imóvel, valor do qual se admite seja deduzido o valor da prestação do financiamento, a propósito da jurisprudência: *"Aluguéis devidos à apelada, compensáveis com metade das despesas de financiamento do imóvel e de IPTU, despesas decorrentes do imóvel, que devem ser arcadas por ambos os condôminos"* (cf. Ap. nº 0015892-97.2009.8.26.0077 - 3ª Câmara de Direito Privado TJSP - 04/02/2014³).

O valor do aluguel mensal, entretanto, deverá ser apurado tendo como base o valor locativo do próprio imóvel, posto que já admitida a compensação/dedução nesse valor, do valor pago pela prestação do financiamento.

A apuração desse valor deverá ser feita em regular liquidação por arbitramento pericial, até porque não há pedido líquido na inicial.

A data inicial desses aluguéis é a data da propositura desta ação, atento a que se trate de sentença constitutiva, cujos efeitos não podem retroagir para alguém do referido termo.

A ré sucumbe e deverá arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE a presente ação e em consequência CONDENO a ré Josiane Alvares Marçal a pagar ao autor ALEXANDRE JOSÉ FERREIRA MARÇAL o valor que vier a ser apurado em regular liquidação por arbitramento pericial, referente a 50% (cinquenta por cento) do valor de locação mensal do imóvel da Rua Manoel

¹ JTJ - Volume 129 - Página 64.

² www.esaj.tjsp.jus.br.

³ www.esaj.tjsp.jus.br.

**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**

Martins Dias, nº 184, Jardim Dona Francisca, São Carlos, contados da propositura da presente ação, e CONDENO a ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

P. R. I.

São Carlos, 07 de janeiro de 2015.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.

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