



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
 Rua Sourbone, 375, . - Centreville  
 CEP: 13560-970 - Sao Carlos - SP  
 Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

### SENTENÇA – Improcedência da Ação

Processo nº: **0014334-49.2007.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Impugnação Ao Valor da Causa - Indenização**  
 Requerente: **Maria Paula Porto Bianco**  
 Requerido: **José Novaes Junior**

Juiz de Direito: Dr. **Vilson Palaro Júnior**

Vistos, etc.

MARIA PAULA PORTO BIANCO, já qualificada, moveu a presente ação de arbitramento de alugueis contra JOSÉ NOVAES JÚNIOR, também qualificado, alegando tenham sido casados e obtido separação judicial devidamente homologada em 14 de junho de 2007, na qual ajustado que permaneceriam na titularidade do patrimônio comum como condôminos, com cotas de 50%, reclamando que desde a separação de corpos ocorrida em 09 de fevereiro de 2006, o réu estaria a ocupar com exclusividade o imóvel que antes servia de residência comum, com a respectiva mobília e obras de arte que a adornam e guarnecem, de modo que pretende sejam arbitrados alugueis em relação à sua cota no imóvel e bens que o guarnecem.

O réu contestou o pedido sustentando que até a homologação da partilha não haveria direito algum da autora a reclamar alugueis, até porque a culpa pela separação teria sido da própria autora, aduzindo que o uso exclusivo desse imóvel, bem como o uso exclusivo pela autora de outro imóvel comum, localizado numa fazenda que compõe o patrimônio partilhado e igualmente guarnecido com mobília própria, teria sido ajustado na própria separação homologada, destacando mais que a antiga mobília e as obras de arte teriam sido retiradas por opção de gosto, e ainda porque vem arcando com o pagamento do IPTU inclusive da cota parte da autora, conclui pela improcedência da ação e pelo reconhecimento da litigância de má-fé.

No curso do processo as partes transacionaram a extinção do condomínio, de modo que o imóvel aqui discutido passou a pertencer exclusivamente ao requerido, sem embargo do que a autora postulou a decisão sobre seu direito aos alugueis até a data dessa transação, ocorrida em 30 de novembro de 2007.

A autora ainda replicou sustentando que o uso, por ela, da sede da *Fazenda Pau D'Alho*, não é objeto desta ação e não foi objeto de reconvenção.

O feito foi instruído com prova pericial, seguindo-se esclarecimentos do perito e memoriais, nos quais

É o relatório.

DECIDO.

O fato de que a postulação da autora tenha por objeto período anterior à

**0014334-49.2007.8.26.0566 - lauda 1**


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**5ª VARA CÍVEL**

Rua Sourbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-970 - Sao Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

decretação judicial da separação não implica em óbice algum, pois o direito à remuneração advinda de patrimônio comum explorado por apenas um dos ex-cônjuges tem por fundamento a proibição de enriquecimento injusto, a propósito da jurisprudência: *“Arbitramento de aluguel. Possibilidade, ainda que se tratando de bem sujeito à comunhão matrimonial, mas quando consolidada separação de fato durante período no qual um dos cônjuges ocupa o imóvel comum com exclusividade. Havida, ademais, separação de corpos e separação judicial julgada em primeiro grau”* (cf. Ap. nº 9203099-26.2009.8.26.0000 - 1ª Câmara de Direito Privado TJSP - 18/06/2013 <sup>1</sup>).

No mesmo sentido: *“ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. Ex-cônjuges. Imóvel pendente de partilha. Possibilidade que decorre do direito de propriedade e da vedação ao enriquecimento sem causa. Ocupação exclusiva pela varoa em virtude de decisão judicial proferida em ação cautelar de separação de corpos. Irrelevância. Remuneração pelo uso que é devida”* (cf. Emb. Infr. nº 0003711-30.2010.8.26.0562 - 4ª Câmara de Direito Privado TJSP - 13/12/2012 <sup>2</sup>).

O réu não nega o uso exclusivo do imóvel que antes serviu de residência comum, e tampouco a autora negou o uso exclusivo da sede da *Fazenda Pau D'Alho*.

A alegação, feita pela ré, de que o uso desse imóvel não faria parte do objeto da ação não tem, tecnicamente, como ser sustentado.

Ocorre que o objeto da ação é formado justamente a partir das questões levantadas pela inicial e pela contestação, até porque o art. 128 do Código de Processo Civil não exclui as teses trazidas pela contestação.

O que pode se dizer é que não há, para a contestação, o efeito *condenatório* postulado na inicial, com o que havemos de concordar, até porque, segundo ARRUDA ALVIM, *“a finalidade da contestação é sempre única – obtenção de uma sentença declaratória negativa – a da ação varia. Só raramente, e por disposição de lei, podem-se formular autênticos pedidos na contestação, que, então, opera como reconvenção (v. art. 922 – caráter dúplice da ação possessória; art. 899, §2º, com a redação que lhe deu a Lei 8.951/94 – caráter dúplice da ação consignatória, em geral; (... )”* <sup>3</sup>.

Contudo, a discussão do tema não encontra óbice técnico ou legal.

Do mesmo modo a alegação do réu, de que teria havido ajuste verbal para sua permanência gratuita no imóvel, que não dispõe de prova alguma e que é negada pela ré.

Passemos, então, à análise da questão dos aluguéis, na medida em que há direito do condômino em ver-se indenizado pelo uso exclusivo, por outro condômino, de bem que lhe pertence, a propósito da jurisprudência inicialmente ilustrada.

O laudo pericial apurou que, para o imóvel ocupado pelo requerido, os aluguéis mensais têm valor de R\$ 12.009,10 na data do laudo (*outubro de 2011 – fls. 436*), elevando-o ligeiramente depois, em laudo complementar, para R\$ 12.802,80 (*fls. 494*), observando, inclusive, cálculo de retroação para os anos de 2010 a 2006 (*fls. 434*).

Para o imóvel ocupado pela autora, o laudo pericial apurou que os aluguéis mensais teriam valor de R\$ 14.847,27 na data do laudo (*outubro de 2011 – fls. 437*), observando, do mesmo modo, cálculo de retroação para os anos de 2010 a 2006 (*fls. 438/439*).

Ou seja, embora devidos os aluguéis pelo requerido à autora, pelo imóvel que ocupa com exclusividade, na proporção de 50% do valor apontado pelo laudo pericial, cumpre considerar haja, entre os condôminos, ora litigantes, recíproca ocupação, a partir da exploração,

<sup>1</sup> www.esaj.tjsp.jus.br.

<sup>2</sup> www.esaj.tjsp.jus.br.

<sup>3</sup> ARRUDA ALVIM, Manual de Direito Processual Civil, Vol. II, 8ªed., 2003, RT, SP, n. 107, p. 309/310.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**5ª VARA CÍVEL**

Rua Sourbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-970 - Sao Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

com exclusividade, sobre cotas condominiais do outro em imóveis distintos, o que impede se possa cogitar da condenação do réu, no caso analisado.

É que, a se prestigiar apenas o direito da autora, enquanto condômina que se vê privada o uso de um dos imóveis comuns, preterindo os direitos do réu que, igualmente condômino, vê-se privado da posse de outro imóvel comum, acabaríamos por contrariar a regra básica do condomínio, no sentido de que *“o uso se faz de acordo com a destinação do objeto. Além da obediência à destinação, deve o condômino usar a coisa comum de modo a não excluir igual direito dos demais comunheiros, ou seja, deve esse direito ser compatível com o estado de indivisão.”* (cf. FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO <sup>4</sup>).

Assim, na medida em que o valor dos aluguéis dos imóveis em análise equivalem-se, sendo ligeiramente mais valioso aquele ocupado exclusivamente pela autora, temos a concluir que a situação preserva suficientemente a regra segundo a qual o direito do condômino em usar a coisa comum não pode excluir igual direito dos demais comunheiros.

Ademais, cabe lembrar, o réu permaneceu ocupando o imóvel comum em companhia de uma das filhas do casal, ora litigante, por força de determinação judicial, a partir de 09 de fevereiro de 2006, sendo, logo em 14 de junho de 2007, firmado acordo em separação judicial, com a devida homologação, vindo as partes, em outro curto lapso de tempo, em 30 de novembro de 2007, a firmar composição para extinção do condomínio, oportunidade em que se ajustou que o imóvel ocupado pelo réu passasse a pertencer-lhe exclusivamente.

Diante dessas circunstâncias, e porque preservado o direito de cada um dos condôminos ora litigantes em usar das coisas comuns sem excluir que o outro também o fizesse, verificada a inexistência de prejuízo econômico da autora frente ao réu, em termos de valor de aluguel dos imóveis reciprocamente ocupados, é de se concluir pela improcedência da ação.

A autora sucumbe, cumprindo-lhe arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

Isto posto, JULGO IMPROCEDENTE a presente ação e em consequência CONDENO a autora ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

Sao Carlos, 02 de outubro de 2013.

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

<sup>4</sup> FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO, Código Civil comentado, Ed. Manole, pág. 1164.