



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

CONCLUSÃO

Em 21/10/2014 14:32:57, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, Dr. Paulo César Scanavez.
 Eu, _____, Escr., subscrevi.

SENTENÇA

Processo nº: **0017830-13.2012.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Propriedade**
 Requerente: **Valdete Nave**
 Requerido: **Auto Eletrico Santo Antonio Ltda Me**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Valdete Nave move ação em face de **Auto Elétrico Santo Antonio Ltda.**, alegando que é proprietária do imóvel comercial, situado nesta cidade na Rua Miguel Petroni, 3398/3390, Jardim Bandeirantes, matrícula 82.619 do CRI local, com área construída de 207,45m² com valor venal de R\$184.417,50. No final de 2010 a autora, em caráter experimental, deixou que a requerida ocupasse o imóvel, porém passados dois anos esta lhe recusa a pagar qualquer locativo referente ao uso daquele. Requer a procedência da ação, condenando-se a requerida a lhe pagar aluguel no valor de R\$ 3.000,00 pelo uso do imóvel. Documentos às fls. 08/24.

A requerida foi citada e contestou às fls. 33/38 dizendo ser parte ilegítima para figurar no polo passivo da ação, porquanto o representante legal da requerida e a autora mantiveram por quatro anos união estável, sendo que na constância desta adquiriram alguns bens, dentre eles o imóvel objeto do litígio, cuja partilha de bens está sendo discutida em ação de reconhecimento e dissolução de união estável que tramita perante a 4ª Vara Cível local, devendo, portanto, este feito ser suspenso até o julgamento daquele. A inicial é inepta, porquanto



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

não há que se falar em contrato de experiência, haja vista este só ser permitido nas relações de trabalho, evidenciando que a autora não entregaria um imóvel para uma empresa comercial, sendo que no mínimo efetuaria um contrato verbal com o representante legal da requerida, devendo portanto o feito ser extinto sem resolução do mérito. A relação existente entre as partes é de comodato indeterminado, sendo que para a rescisão do contrato deveria ter a autora notificado o réu para desocupação do imóvel, o que não ocorreu. Improcede a demanda. Documentos às fls. 40/43.

Réplica às fls. 47/53. Novos documentos às fls. 54/64. Debalde a tentativa de conciliação a fl. 78. Aluguel provisório fixado em R\$ 2.800,00 (fl. 92).

Laudo pericial às fls. 141/158. Memoriais às fls. 152/184 e 188/189.

É o relatório. Fundamento e decido.

A ré é parte legítima para responder aos termos desta ação. Com efeito, está ocupando o imóvel da matrícula n. 82.619, do CRI local, de propriedade da autora. Esta pretende receber por essa ocupação, cujo valor deverá ser arbitrado judicialmente. Pelos documentos de fls. 41/42 fornecido pela Jucesp, a ré tem como sócios-administradores Joziel Izidoro e Antonio Lopes Abel (fl. 42).

O sócio da ré Joziel Izidoro ajuizou ação em face da ora autora visando o reconhecimento de união estável, a declaração de que esta foi dissolvida e pretende a partilha de bens que teriam sido adquiridos na constância dessa convivência. O processo tramita pela 4ª Vara Cível local e ainda não foi julgado em primeiro grau, conforme certidão de objeto e pé de fl. 197. Este juízo a fl. 107 já afastara a possibilidade de suspensão deste processo para aguardar o julgamento definitivo daquele litígio. No saneador de fl. 92, este juízo arbitrou o aluguel provisório devido pela ré à autora no importe de 80% sobre R\$ 2.800,00, autorizando a autora a levantar, mensalmente, à medida que fosse sendo pago, 50% do valor arbitrado, sem prejuízo dos outros 50% permanecerem depositados à ordem deste juízo aguardando a solução do processo da 4ª Vara Cível (fl. 197). Não existe razão fática ou jurídica relevante capaz de alterar aquela diretriz judicial.

Importante considerar pelo princípio da personalidade da pessoa jurídica esta não se



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

confunde com a pessoa e o patrimônio dos sócios que lhe compõem. No Código Civil de 1916, havia o artigo 20, caput, que prescrevia: “As pessoas jurídicas têm existência distinta da dos seus membros”. O fato do Código Civil/2002 não conter idêntica norma não significa que o mencionado princípio deixou de existir, tanto que, em princípio, o passivo constituído pela sociedade limitada é da responsabilidade exclusiva desta, e por exceção é que se aplica a superação da personalidade jurídica, consoante as hipóteses estritas previstas pelo artigo 50, do estatuto pátrio civil. Portanto, diante desse quadro, é de se reconhecer a legitimidade “ad causam” da ré para responder aos termos desta demanda.

A autora pretende receber aluguel da ré pela ocupação de seu imóvel (fls. 18/24), eliminando o risco de se consagrar em favor da ré a figura do “enriquecimento sem causa”. A justificativa da pretensão exercida pela autora tem respaldo nos artigos 884 e 885, do Código Civil.

A ré foi constituída em mora pelo ato citatório, o que também tem supedâneo no disposto no artigo 219, do CPC.

O trabalho pericial de fls. 141/158 está estruturado em razoável metodologia científica de avaliação e apurou que o aluguel do prédio, segundo a realidade do mercado, é de R\$ 2.823,15. Nenhuma das partes trouxe argumento capaz de desmerecer seu conteúdo, razão pela qual arbitro esse valor a título de aluguel a ser pago pela ré em favor da autora, a partir da citação, arbitramento/condenação esta que visa, acima de tudo, impedir que se consagre o enriquecimento sem causa da ré em detrimento da autora. Aquela é uma empresa que está em franca atividade e o prédio lhe serve como meio estrutural indispensável para a realização dos seus objetivos empresariais. Não faz sentido eximir a ré, qualquer que seja o pretexto, do pagamento pela ocupação do imóvel que é da propriedade da autora, consoante os termos da matrícula imobiliária já mencionada.

Razoável que se mantenha o mesmo critério estabelecido a fl. 92, ou seja, a ré pagará 50% daquele valor para a autora e depositará em juízo 50% do valor do aluguel até que haja o julgamento definitivo do processo de fl. 197.

JULGO PROCEDENTE EM PARTE a ação para condenar a ré a pagar à autora, R\$ 2.823,15, a título de aluguel pela ocupação do imóvel referido nos autos, a ser reajustado a cada período de 12 meses pelo IGPM/FGV. Referido valor é devido a partir da citação, sem prejuízo de se efetuar a compensação com os valores que têm sido pagos pela ré. Dos valores depositados mensalmente, a autora continuará levantando 50%, enquanto os



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

outros 50% continuarão depositados à ordem deste juízo até final decisão do processo em curso na 4ª Vara Cível (fl. 197). Se a autora for reconhecida como exclusiva proprietária do imóvel objeto da matrícula 82.619 (ocupado pela ré), levantará todos os depósitos existentes nos autos. Se Joziel Izidoro for reconhecido como meeiro desse imóvel, os depósitos dos 50% do aluguel efetuados nos autos pela ré serão transferidos ao juízo da 4ª Vara Cível, processo de fl. 197, para lhe dar o destino resultante da coisa julgada material. Mínima foi a sucumbência da autora. Condeno a ré a pagar à autora, 10% de honorários advocatícios sobre o valor da causa, custas do processo e as de reembolso. Depois do trânsito em julgado, a ré deverá depositar, com atualização monetária e juros de mora de 1% ao mês, a diferença dos valores entre os depósitos efetuados neste processo e o real valor do aluguel arbitrado por este juízo, o que permitirá a autora formular o requerimento da fase do artigo 475-B e J, do CPC.

P.R.I.

São Carlos, 27 de outubro de 2014.

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