

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Process	<b>1003424-96.2014.8.26.0566</b>
o Digital nº:	
Classe -	<b>Procedimento Comum - Obrigações</b>
Assunto	
Requere	<b>Ricardo Donizette da Costa</b>
nte:	
Requeri	<b>Irene dos Santos</b>
do:	

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos.

Cuida-se de pedido do autor Ricardo Donizete da Costa em face de Irene dos Santos, de arbitramento de aluguéis de imóvel comum.

Afirma que em processo de divórcio consensual processado perante a 1ª Vara Cível da Comarca de São Carlos (fls.11/17) foi acordado que o patrimônio em comum (um imóvel), seria dividido na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada parte.

O imóvel, localizado na Rua Um, s/nº, Distrito de Água Vermelha, objeto da matrícula nº 13.507 do CRI local é atualmente ocupado exclusivamente pela ré. Pleiteia o autor a condenação da ré ao pagamento do valor equivalente à metade dos frutos que se poderia adquirir com o aluguel do imóvel, a partir da citação.

Juntou documentos (fls.05/17).

Citada, a ré contestou (fls.22/25) alegando em síntese que: a) de fato, em sentença proferida aos 25/03/2013, no processo de divórcio, ficou

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

estabelecido o percentual de 50% do imóvel para cada parte e, nessa proporção estão incluídas as dívidas oriundas deste mesmo imóvel; b) existem dívidas junto ao SAAE que foram contraídas à época do matrimônio, e que estão sendo pagas exclusivamente pela contestante, de forma parcelada em 60 vezes (renegociação); c) o valor do IPTU é da ordem de R\$ 9.918,81; d) está estudando a possibilidade de parcelar o IPTU em atraso; e) é pessoa humilde e aufera mensalmente cerca de R\$ 724,00 brutos; f) não concorda com as condições impostas pelo réu em razão de sua condição financeira; g) caso não seja este o entendimento do Juízo, o imóvel deverá ficar fechado até alugar ou deverá ser vendido; h) aceita entregar o imóvel ao autor e este deverá efetuar o pagamento do aluguel de sua cota parte (50%), hoje de R\$ 350,00, ajustados com base no percentual do salário mínimo vigente anual, sendo que o autor deverá comprometer-se a efetuar o pagamento das dívidas até a sua venda. Requer os benefícios da justiça gratuita.

Juntou documentos (fls.30/31).

Impugnação às fls.38/39.

Manifestação da ré às fls.42/43 informando que há um comprador para o imóvel, porém, houve recusa por parte do autor na alienação do bem.

Manifestação do autor às fls.47 requerendo a nomeação de perito para avaliação do locativo do imóvel.

Em decisão saneadora às fls.48, este Juízo designou audiência de tentativa de conciliação.

Tentativa de conciliação infrutífera (fls.54).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Decisão às fls.56 determinando a juntada, por parte do autor, de 03 laudos avaliatórios do locativo do imóvel, bem como sua certidão atualizada.

Determinou-se a realização de laudo, que foi apresentado (fls.109/126).

Manifestação do autor sobre o laudo às fls.133.

Alegações finais às fls. 138/140 por parte da ré e às fls.146/147 por parte do autor.

É um breve relatório.

Fundamento e decido.

De início, defiro os benefícios da justiça gratuita à ré, ante a documentação de fls.28. **Anote-se.**

Procede o pedido do autor de arbitramento de aluguel (indenização mensal).

Dada a prova documental juntada aos autos, patenteou-se que o imóvel pertence em proporções iguais ao autor e à ré e que a ré reside exclusivamente no imóvel.

É certo que a nenhuma das partes pode ser imposta a manutenção do condomínio, mas o autor não fez pedido de extinção de condomínio nessa ação e não se tem notícia de ação da ré de extinção de condomínio.

Resta apreciar o pedido de arbitramento de aluguéis.

Verificou-se, por prova pericial, que o valor mensal de aluguel



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**4ª VARA CÍVEL**

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

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

deve ser de R\$750,00 (apurado em janeiro de 2017, fls.119).

Dispõe o art. 1.326 do CC que os frutos da coisa comum, não havendo em contrário estipulação ou disposição de última vontade, serão partilhados na proporção dos quinhões.

Logo, aplica-se ao caso concreto a anotação de Maria Helena Diniz ao Código Civil Anotado, editora Saraiva, 3ª edição, p. 511, que ora transcrevo, por oportuna: “I – Conseqüências da utilização dos frutos da coisa comum. Os condôminos poderão usar da coisa comum, retirando seus frutos, sendo que cada um responderá perante os outros pelas vantagens ou frutos que vier a perceber, sem a devida autorização, bem como pelos prejuízos que lhes causar. Assim, se um deles habitar a casa comum, deverá pagar aos demais a título de aluguel a parte correspondente ao quinhão de cada um. E se, porventura, um dos consortes vier a danificar o imóvel, deverá pagar proporcionalmente à quota-parte de cada comunheiro o valor do prejuízo que causou”.

Portanto, quando um dos condôminos ocupa exclusivamente o imóvel, em detrimento de outros, deve indenizá-los.

Neste sentido, confira-se TJSP, EI 97.536-4, São Paulo, 5ª. Câmara de Direito Privado, Relator Rodrigues de Carvalho, 09.08.2001.

Não há controvérsia sobre a parte cabente a cada um dos litigantes, 1/2 do imóvel. Metade de R\$750,00 é igual a R\$375,00, esse é o valor do locativo a ser pago mensalmente.

O termo inicial do pagamento dos aluguéis deve ser fixado a contar da citação, porquanto antes disso a ré já residia no imóvel, sem



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**4ª VARA CÍVEL**

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

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

oposição dele, somente sendo instado a arcar com os locativos a partir do ajuizamento da ação.

Neste diapasão, é remansosa a jurisprudência de que o termo inicial dos alugueres somente se dá com a notificação do réu seja extrajudicial, seja pela sua constituição em mora pela citação. Nesse sentido, TJSP, AC 002.294-4, SP, 3ª. Câmara de Direito Privado, 24.06.1997, Rel.Des. Ênio Santarelli Zuliani, v.u.

No mesmo sentido:

"CONDOMÍNIO - Arbitramento de aluguel pela utilização exclusiva, por um condômino, da coisa comum (artigos 623, I e 635 do Código Civil) - Ausência de notificação prévia acerca da vontade de administrar por locação e que faz incidir a data da citação (artigo 219 do Código de Processo Civil) como marco inicial da obrigação condominial - Recurso não provido." (Apelação Cível n. 002.294-4, da 3ª Câmara de Direito Privado do TJSP, Relator o Desembargador ENIO ZULIANI).

Impertinente o pedido feito pela ré para que seja deferido o direito de habitação no imóvel sem o pagamento de alugueis até a venda, ou até conseguir obter condições para desocupar o imóvel. Impertinente ainda, o pedido para que o autor, no caso de entrega do imóvel por parte da ré, deverá pagar-lhe aluguel de sua cota parte. Isso porque não se trata de ação de natureza dúplice e tampouco ela apresentou reconvenção.

No que diz respeito, ainda, ao pedido da ré para que o autor arque com as despesas de água e IPTU, em fase de cumprimento de sentença o autor deverá abater os débitos incidentes sobre o imóvel pertinentes a período comum de habitação do casal naquele. É dizer, o autor deve à ré as



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

despesas comuns de manutenção do imóvel ao tempo em que ainda coabitavam e essas devem ser abatidas dos créditos que vier a executar.

Constituída em mora a ré com a citação no presente feito, serão devidos os aluguéis desde a mencionada data, a serem atualizados desde os respectivos vencimentos mensais, incidindo juros legais a partir de então.

Julgo, destarte, procedente o pedido e condeno a ré a pagar para o autor, mensalmente, referente à ocupação exclusiva do imóvel descrito na inicial, o valor de R\$370,50, devidos desde a citação no presente feito, incidindo atualização monetária pela Tabela Prática do TJ/SP, mais juros legais de 1% ao mês, desde os respectivos vencimentos, autorizada, na execução, a inclusão das parcelas vencidas no curso da lide até o efetivo pagamento (art.323 do NCPC), abatendo-se desse cálculo débitos de água (SAAE) e IPTU do imóvel referentes exclusivamente ao período de coabitação do casal.

Dada a sucumbência preponderante da ré, arcará com custas, despesas processuais e honorários advocatícios que arbitro em 10% sobre o valor da condenação.

Sendo a ré beneficiária da Justiça Gratuita, as verbas da sucumbência apenas poderão ser cobradas se provada a perda da condição de necessitada.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 16 de maio de 2017.

**Juiz(a) Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**4ª VARA CÍVEL**

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

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

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