



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

Processo Físico nº: **0001390-05.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Propriedade**
 Requerente: **Rodrigo Botelho Gramma**
 Requerido: **Andreia Marcela Danini**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

O autor Rodrigo Botelho Gramma propôs a presente ação contra a ré Andreia Marcela Danini, requerendo a condenação desta no pagamento de aluguéis pela ocupação do imóvel comum a ambos. Sustenta que conviveram em união estável por 14 anos, a qual foi dissolvida por meio de ação que tramitou pela 3ª Vara Cível desta Comarca, ficando acordado verbalmente entre as partes que o imóvel seria vendido, já que nenhuma das partes reunia condições de adquirir a meação da outra.

A tutela antecipada foi indeferida às folhas 134/139.

A ré, em contestação de folhas 144/146, requer a improcedência do pedido, tendo em vista que ainda não restou decidida a partilha do bem.

Réplica de folhas 180/192.

Decisão saneadora de folhas 195/206, na qual foi nomeado perito para elaboração de laudo de avaliação.

Laudo de avaliação de folhas 239/255.

As partes foram instadas a se manifestarem sobre o laudo (folhas 257), contudo, mantiveram-se silentes (folhas 262).



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

Relatei. Decido.

De início, defiro os benefícios da justiça gratuita à ré. **Anote-se.**

No mais, procede a causa de pedir.

Pretende o autor que a ré seja condenada no pagamento de aluguéis pelo uso exclusivo do bem comum às partes.

Entendo que não há óbice para o acolhimento do pedido, ainda que não se tenha decidido sobre a partilha dos bens na ação de reconhecimento e dissolução de sociedade de fato, tendo em vista que a ré vem usufruindo o bem comum com exclusividade, em detrimento do autor, sob pena de caracterização de enriquecimento ilícito.

O contrato colacionado às folhas 21/34 comprova que as partes adquiriram o imóvel em comento em 05/05/2009. A cópia da audiência de tentativa de conciliação, instrução e julgamento colacionada pelo autor comprova o reconhecimento e a dissolução da união estável (**confira folhas 54**).

Não há que se falar que o pedido formulado pelo autor é juridicamente impossível, como afirmou a autora às folhas 145, quarto parágrafo, tendo em vista o recente entendimento jurisprudencial a respeito do assunto. **Nesse sentido:**

APELAÇÃO. Ação de arbitramento de aluguel. Litígio envolvendo ex-cônjuges. Propositura pelo varão em face da ex-mulher, ocupante do imóvel. Ação julgada procedente. PROVA PERICIAL. Pedido de reconhecimento da preclusão da prova pericial. O autor deixou de recolher honorários periciais, e a prova foi declarada preclusa na origem. O valor do aluguel indicado pelo autor na inicial não foi impugnado pela ré, que também carrou aos autos trabalho técnico com valor muito próximo. **MANCOMUNHÃO. Possibilidade de pagamento pelo uso exclusivo do bem comum, antes da partilha de bens. Indivisibilidade que não obsta a divisão dos frutos.** RECURSO IMPROVIDO (Relator(a): Henrique Nelson Calandra; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 02/09/2014; Data de registro: 02/09/2014).



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

Esse também é o entendimento firmado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça:

Direito civil. Família. Recurso especial. Ação de cobrança de indenização entre ex-cônjuges, em decorrência do uso exclusivo de imóvel ainda não partilhado. Estado de condomínio. Indenização correspondente a metade do valor da renda de estimado aluguel, diante da fruição exclusiva do bem comum por um dos condôminos. Concorrência de ambos os condôminos nas despesas de conservação da coisa e nos ônus a que estiver sujeita. Possível dedução. Arts. 1.319 e 1.315 do CC/02. - Com a separação do casal cessa a comunhão de bens, de modo que, embora ainda não operada a partilha do patrimônio comum do casal, é facultado a um dos ex-cônjuges exigir do outro, que estiver na posse e uso exclusivos de determinado imóvel, a título de indenização, parcela correspondente à metade da renda de um presumido aluguel, devida a partir da citação. - Enquanto não dividido o imóvel, a propriedade do casal sobre o bem remanesce, sob as regras que regem o instituto do condomínio, notadamente aquela que estabelece que cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa, nos termos do art. 1.319 do CC/02. Assim, se apenas um dos condôminos reside no imóvel, abre-se a via da indenização àquele que se encontra privado da fruição da coisa. - Subsiste, em igual medida, a obrigação de ambos os condôminos, na proporção de cada parte, de concorrer para as despesas inerentes à manutenção da coisa, o que engloba os gastos resultantes da necessária regularização do imóvel junto aos órgãos competentes, dos impostos, taxas e encargos que porventura onerem o bem, além, é claro, da obrigação de promover a sua venda, para que se ultime a partilha, nos termos em que formulado o acordo entre as partes. Inteligência do art. 1.315 do CC/02. Recurso especial parcialmente provido. (Resp 983450/RS, Rel. Ministra Nancy Andriighi, Terceira Turma, j. em 02/02/2010, Dje 10/02/2010).

Assim, sendo o imóvel de propriedade comum às partes e, tendo em vista que somente a ré vem usufruindo com exclusividade do imóvel, nele residindo, de rigor a procedência do pedido, devendo ser considerado como termo inicial a data da citação da ocupante.

Por outro lado, o laudo de avaliação elaborado pelo perito do juízo, apurou como valor da locação, já considerada a data da citação (abril/2013), a quantia de R\$ 730,00 mensais.



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

Diante do exposto, acolho o pedido, resolvendo o mérito, nos termos do artigo 269 I, do Código de Processo Civil, para o fim de condenar a ré a pagar ao autor aluguel mensal no valor de R\$ 730,00 (setecentos e trinta reais), reajustável pelo índice de correção utilizado para esse fim, devido a partir da citação (abril/2013), devidamente atualizado a partir de cada vencimento, fixando, para tanto, todo dia 15, acrescido de juros de mora a partir da citação. Sucumbente, condeno a ré no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% do valor da condenação, observando-se os benefícios da justiça gratuita ora deferidos.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 15 de abril de 2015.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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