



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 Digital nº: **1013916-79.2016.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - DIREITO CIVIL**
 Requerente: **Liliane de Moraes Bianco**
 Requerido: **Andre Luis de Campos Pereira Lopes**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **FLAVIA DE ALMEIDA MONTINGELLI ZANFERDINI**

Vistos,

Liliane de Moraes Bianco, devidamente qualificada nos autos, ajuizou Ação de Arbitramento de aluguel em face de André Luis Pereira Lopes, também qualificado nos autos, aduzindo, em síntese, que detém a copropriedade do imóvel de matrícula nº 114.908 e que o réu exerce a posse exclusiva do bem, lá residindo desde a data em que se divorciaram.

Requeru o arbitramento de aluguel mensal correspondente à metade do valor locatício do bem a ser apurado por perito.

Juntou documentos (fls. 05/31).

O réu, em contestação de fls. 53/58, suscitou, preliminarmente, falta de interesse processual e impugnou a concessão dos benefícios da justiça gratuita. No mérito, alegou, em síntese, que não reside no mencionado imóvel e que notificou a autora de seu desinteresse em manter a posse do imóvel, oferecendo-a à coproprietária e informando que o bem se encontra à venda.

Réplica às fls. 67/70.

Decisão às fls. 71 determinou que as partes de manifestassem



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

sobre eventual perda superveniente do interesse de agir, dada a desocupação do imóvel.

A autora requereu a constatação *in loco* a ser realizada por oficial de justiça sobre eventual desocupação do imóvel.

Deferida a constatação, o oficial de justiça não localizou moradores, mas notou a presença de dois animais domésticos no local.

Decisão saneadora afastou as preliminares suscitadas pelo réu e designou audiência de instrução (fls. 97/98).

É uma síntese do necessário.

Fundamento e decidido.

Improcede o pedido de arbitramento de aluguel.

A prova documental juntada aos autos demonstra que o imóvel pertence em proporções iguais à autora e ao réu.

Não há qualquer controvérsia acerca da aquisição do imóvel na constância do casamento nem de que, com a separação, o réu permaneceu residindo no imóvel.

Aduz o réu que permaneceu residindo no imóvel em companhia da filha comum ao casal, não usufruindo sozinho do bem, pois ali criou a filha do casal. Sustenta, todavia, que não mais reside no imóvel e, assim, não há falar-se em pagamento de aluguel, tendo notificado a autora em abril de 2017 de que não tem interesse em manter a posse do imóvel e de que colocou o imóvel à venda junto à Imobiliária Cardinali desde janeiro de 2017. Durante o tempo em que ali permaneceu residindo, arcou sozinho com as despesas e manutenções estruturais e de conservação, sem qualquer participação da autora. Na notificação ainda se dispôs a arcar com metade das despesas do IPTU vigente enquanto o imóvel permanecer na posse da

**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**

autora. A autora, todavia, não respondeu à notificação, nem tomou qualquer providência para ocupar o imóvel.

De fato, o réu não foi citado no endereço do imóvel objeto desta ação, ou seja, Rua José Paulillo, s/nº, Chácara Aracy, no loteamento Cidade Aracy. Foi citado na Rua São Joaquim, 1935, Vila Monteiro (fls. 50).

A prova oral colhida corrobora o entendimento de que o réu não reside mais no imóvel objeto da ação, apenas tem tomado os cuidados necessários para evitar invasões.

A testemunha Benedito Hortêncio de Oliveira informou que trabalha na chácara há mais de 30 anos, de segunda a sexta, no período das 08h às 17h, e que o réu comparece ao local para lhe fazer o pagamento do salário mensal.

Já a filha comum ao casal, Ana Carolina Bianco Pereira Lopes, ouvida como informante, esclareceu que ninguém habita no imóvel atualmente e que o réu o desocupou em novembro de 2016. Informou que aos finais de semana e nas férias ela comparece ao local em companhia de amigos, onde se encontram seus dois cachorros. Noticiou ainda que existem móveis e eletrodomésticos no interior da chácara e que esta se encontra à venda.

A autora, por seu turno, embora notificada extrajudicialmente, não cuidou nem sequer de contranotificar o réu acerca de seu eventual interesse ou desinteresse em ocupar o imóvel. A pretensão da autora não é residir no local.

Destarte, diante desse quadro, não tem o réu o dever de lhe indenizar pela ocupação exclusiva.

Neste sentido, confira-se: **ARBITRAMENTO 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**

IMÓVEL INDIVISO – HERDEIROS – ALEGAÇÃO DE USO EXCLUSIVO – FALTA DE PROVA DE IMPEDIMENTO DO USO DO IMÓVEL PELA INTERESSADA – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO (TJSP; Apelação 1057580-33.2016.8.26.0576; Relator (a): Giffoni Ferreira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/10/2017; Data de Registro: 04/10/2017).

Quando do ajuizamento da ação (16.12.2016), o réu já não mais estava residindo no imóvel. Sua filha confirmou em seu depoimento que eles mudaram-se do local em novembro de 2016, fato corroborado pela citação, como já dito, que se deu em endereço diverso.

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).

Dessa maneira, não havendo qualquer prova de que o réu esteja residindo no local após o ajuizamento da ação e tendo em vista o desinteresse da autora na ocupação do imóvel enquanto se aguarda sua venda, de rigor a improcedência do pedido.

Diante do exposto, julgo improcedente o pedido.



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

Sucumbente, condeno a autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes últimos arbitrados em 10% sobre o valor corrigido da causa, observando-se, todavia, os benefícios da gratuidade de justiça, ficando sob condição suspensiva sua exigibilidade, nos termos do art. 98, § 3º, do NCPC.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 20 de agosto de 2018.

Juiz(a) Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini

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