

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1010759-35.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **Valdir Aparecido Manenti**
 Requerido: **Silvia Maria Leal Araújo Filho**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

Vistos.

Valdir Aparecido Manenti ajuizou ação de cobrança de alugueres com pedido de indenização por danos materiais contra **Silvia Maria Leal Araújo Silva** alegando, em síntese, que é proprietário, em condomínio com a ré, dos imóveis descritos nas matrículas nº 42.999 e 25.020, ambos do CRI local, partilhados em ação de separação instaurada em data anterior entre as partes. Aduziu que conforme decisão proferida nessa demanda, a ré deveria arcar com o pagamento de alugueres em razão da posse exclusiva sobre os imóveis, o que deveria ser objeto de ação autônoma. Argumentou que além de a ré se utilizar de forma exclusiva dos imóveis, onde reside atualmente com seu atual esposo, não realiza manutenção alguma e ainda efetua a locação de parte dos imóveis (salão comercial e edícula) sem promover qualquer repasse ao autor, também proprietário do bens. Discorreu sobre seu direito a perceber os frutos dos imóveis e postulou a condenação da ré ao pagamento dos alugueres pelo período de ocupação exclusiva, computados o valor daqueles cobrados de terceiros e ainda indenização por danos materiais por ela provocados nos imóveis. Juntou documentos.

A ré foi citada e contestou o pedido. Sustentou, em resumo, que ela e o autor acordaram em vender os imóveis após a partilha na ação de separação, os quais estão cadastrados em imobiliárias da cidade desde fevereiro de 2011, tendo ela realizado as devidas manutenções, sendo os desgastes decorrência normal do tempo. Disse que o autor se mudou para outro Estado em razão de inúmeras dívidas deixadas por sua empresa. Afirmou que ela arca com os ônus dos imóveis, tais como taxas, encargos, IPTU, despesas com jardinagem, etc. Disse que em caso de procedência, os alugueres seriam devidos


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

somente a partir da citação. Postulou, ao final, a decretação de improcedência do pedido. Juntou documentos.

A ré ainda apresentou reconvenção onde postulou a condenação do autor ao pagamento das despesas com jardinagem e limpeza dos imóveis, pois foram custeadas de forma exclusiva pela ré. Requereu o arbitramento de um salário mínimo mensal para o custeio destas despesas, pois ela tem que realizar faxina dos imóveis todos os dias e arcar com os custos da jardinagem ao menos uma vez a cada semana, o que deve ser pago também pelo autor.

O autor apresentou réplica e contestação à reconvenção.

Foi deferida a produção de prova pericial, cujo laudo foi juntado aos autos, com oportunidade para manifestação; a instrução processual foi encerrada, abrindo-se prazo para que as partes apresentassem suas alegações finais, tendo o autor apresentado-as reafirmando suas pretensões iniciais.

É o relatório.
Fundamento e decido.

O pedido deduzido na lide principal procede em parte.

A posse exclusiva da ré sobre o imóvel objeto da causa é incontroversa (há registro em duas matrículas em razão da divisão do bem, pois se trata de um sobrado onde existe um salão comercial e uma edícula ao fundo). O fato de o imóvel estar cadastrado em imobiliárias para venda não exclui o direito do condômino que não exerce posse sobre o bem, no caso o autor, a receber aluguel daquele que se utiliza da coisa exclusivamente. Aliás, nada impedia que a ré, uma vez transitada em julgado a sentença de partilha, buscasse a alienação judicial do bem, a fim de que se repartisse o produto da venda, cessando a indivisão. Preferiu manter o uso do imóvel e é justo que ela pague uma contraprestação ao ex-cônjuge.

Os alugueres são devidos, entretanto, a partir da data da citação. Neste sentido: *ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. IMÓVEL EM CONDOMÍNIO. Sentença de parcial procedência. Apelação da requerida. Não acolhimento. Percepção de alugueres. O outro condômino que não detém a posse exclusiva de bem comum faz jus ao recebimento de remuneração pela não fruição de sua parte ideal, devida desde a data da citação.*


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

*Imputa-se o período anterior à liberalidade do condômino, que não reclamou pagamento no tempo oportuno. Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJSP. Apelação nº 0001620-10.2012.8.26.0428. Rel. **Mary Grün**; Comarca: Campinas; Órgão julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; j. 08/10/2015).*

O laudo pericial avaliou o imóvel e apurou o valor devido a título de aluguel (fls. 183/204). Na data da citação, esta importância correspondia a R\$ 2.243,00, valor que será arbitrado em benefício do autor de acordo com sua proporção na parte ideal, ou seja, R\$ 1.121,50. Será acrescida atualização monetária sobre este valor apenas a fim de preservar o valor da moeda.

Não é possível condenar a ré a pagar ao autor metade dos valores de aluguel percebidos pela locação de partes do imóvel (salão comercial e edícula). Sequer ficou comprovado que a ré tenha efetuado realmente a locação de ambos os espaços a terceiros e o respectivo valor que o autor alega não ser repassado a ele. De todo modo, o arbitramento efetuado nesta demanda já engloba o aluguel devido em razão do uso exclusivo da totalidade do imóvel, de modo que o autor já será remunerado também pela posse da ré em relação a estas duas partes destacadas do bem.

Descabe responsabilizar a ré por eventuais danos provocados no imóvel em condomínio. Não há prova de que ela tenha, culposamente, deteriorado a coisa, o que se traduz em pressuposto inarredável para o acolhimento da pretensão indenizatória. A despeito da posse exclusiva do bem, seria até incompreensível que ela danificasse o imóvel de forma intencional, pois dele se utiliza para moradia. A necessidade de reforma e o respectivo valor indicado na perícia não são fatores aptos a demonstrar que a ré tenha agido com culpa no exercício da posse.

O artigo 1.319, do Código Civil, é claro neste sentido: *Art. 1.319. Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou.* Veja-se ainda que as fotografias de fls. 190/196 indicam muitos mais a presença de um desgaste natural do imóvel, inerente à ação do tempo, do que um comportamento desregrado da ré no tocante à danificação da coisa comum. Logo, incabível a condenação dela à indenização por danos materiais.

A reconvenção, por outro lado, é improcedente.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

A ré, ora reconvinte, pretende que o autor, ora reconvinado, seja condenado ao pagamento de despesas relativas a serviços de jardinagem e limpeza realizados no imóvel de propriedade de ambos. Para isso, requereu o arbitramento de um salário mínimo mensal.

Ocorre que, além do fato de a ré ocupar de forma exclusiva o imóvel, de modo que é dela o ônus de manter a limpeza própria para o seu uso, a qual consta ser realizada pessoalmente, não há prova de eventuais gastos por ela efetuados no tocante à jardinagem. Era ônus da ré/reconvinte provar que tenha tido despesas com jardinagem, conforme disposto pelo artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil, pois se trata de prova do fato constitutivo do direito.

No mais, como dito, a limpeza do imóvel é obrigação daquele que o ocupa e diz respeito mais a uma questão de higiene e não propriamente de uma despesa a ser repartida entre os condôminos, considerando que o imóvel está ocupado pela própria ré. Não houvesse este fato, certamente ambos os proprietários seriam responsáveis por custear a limpeza do imóvel, pois destinada esta à conservação da coisa. Se a ré lá reside com exclusividade, é dela a obrigação de manter a limpeza própria para esta finalidade, sendo incabível o arbitramento por ela pretendido.

Ante o exposto:

1) julgo procedente em parte o pedido inicial, para condenar a ré a pagar aluguel mensal ao autor, desde a data da citação, no valor de 1.121,50 (um mil, cento e vinte e um reais e cinquenta centavos), reajustado anualmente pelo IGPM, com atualização monetária, sobre as parcelas vencidas, pelos índices da tabela prática do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, e juros de mora, de 1% (um por cento) ao mês, ambos a contar da data cada vencimento, extinguindo-se o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

O aluguel ora arbitrado sofrerá reajuste anual pelo IGPM, sem prejuízo do acréscimo da atualização monetária e juros de mora sobre as parcelas vencidas. Para fins do cálculo, então: (i) apurar-se-á o valor devido na data da citação, qual seja R\$ 1.121,50; (ii) reajustar-se-á, quando for o caso, anualmente pelo IGPM; (iii) sobre as parcelas vencidas é que será acrescida nova atualização, agora pelos índices da tabela prática do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

egregio Tribunal de Justiça de São Paulo, além dos juros de mora, estes no valor de 1% (um por cento) ao mês.

Defiro a gratuidade justiça à ré. Anote-se.

Diante da sucumbência recíproca, as custas e despesas processuais serão suportadas na proporção de metade para cada parte, nos termos do artigo 86, *caput*, do Código de Processo Civil.

Considerando que os honorários advocatícios são direito do advogado, sendo vedada a compensação, nos termos do artigo 85 § 14, do Código de Processo Civil, condeno a ré ao pagamento de honorários advocatícios em favor do advogado do autor, no valor equivalente a 10% (dez por cento) do valor da condenação e condeno o autor a pagar ao advogado da ré honorários advocatícios arbitrados por equidade em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), observada a parcela de pedidos rejeitados, o proveito econômico obtido por cada uma, o resultado da demanda e os demais critérios do artigo 85, §§ 2º e 8º, respeitado o disposto no artigo 98, § 3º, todos do mesmo diploma legal, em razão da gratuidade de justiça deferida à ré.

2) julgo improcedente o pedido deduzido na reconvenção, extinguindo-se o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil; em razão da sucumbência, condeno a ré/reconvinte ao pagamento das custas e despesas processuais respectivas, além de honorários advocatícios fixados em 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da causa (reconvenção – fl. 134), nos termos e de acordo com os critérios do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, respeitado o disposto no artigo 98, § 3º, do mesmo diploma legal, em razão da gratuidade de justiça deferida à ré.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 18 de dezembro de 2017.

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