



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

SENTENÇA

Processo nº: **1009412-64.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Processo e Procedimento**
 Requerente: **Nivaldo Oliveira da Silva**
 Requerido: **Neia Oliveira Silva**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

NIVALDO OLIVEIRA DA SILVA, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Comum em face de Neia Oliveira Silva, também qualificado, alegando tenha adquirido, em condomínio com a ré, sua irmã, o terreno localizado na Rua Fortunato Dovigo, 1105, Jardim Embaré, nesta cidade, no qual teriam edificado uma residência passando a ali coabitar, até que em razão de desentendimentos entre a ré e a esposa do requerente, houve por bem em sair da casa, deixando nela apenas a ré a residir, e porque se trata de imóvel indivisível, requereu o arbitramento de aluguel a ser pago pela ré, em valor equivalente à cota de 50% que pertence a ele, autor, com os acréscimos legais e com os encargos da sucumbência.

A ré contestou o pedido admitindo a aquisição do imóvel em conjunto, a edificação da residência e que o autor a desocupou, destacando, entretanto, que o terreno ainda não teria sido quitado perante a financeira *Embaré Empreendimentos Imobiliários LTDA*, e que o autor, desde a desocupação em agosto de 2015, teria deixado de honrar com o pagamento de sua cota, equivalente à metade do valor das parcelas, além do IPTU, valores que estariam sendo quitados integralmente por ela, ré, destacando tenha interesse na venda do imóvel, que já estaria com várias placas ofertando venda ou locação, concordando em pagar aluguéis de R\$ 150,00 mensais desde que ele, autor, assumia metade do pagamento das parcelas do financiamento do bem e metade do pagamento do IPTU, desde a data em que desocupou o imóvel.

O autor replicou admitindo sua responsabilidade pelo pagamento do valor de R\$ 301,50 na prestação do terreno, impugnando, todavia, que o uso de imóvel pela ré não poderia ser remunerado pela quantia de meros R\$ 150,00 quando o valor do aluguel do imóvel seria de no mínimo R\$ 600,00, correspondendo a uma cota de R\$ 300,00 a cargo da ré, de modo que reiterou a postulação inicial.

É o relatório.

DECIDO.

Não há controvérsia em relação a que os litigantes, irmãos, sejam co-titulares dos direitos de compromissários-compradores do imóvel em discussão (*vide fls. 12/26*), que objeto da matrícula nº 102.234 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, acha-se registrado em nome da promitente-vendedora *Embaré Empreendimentos Imobiliários LTDA* (*vide fls. 07*).

Também é incontroverso o fato da edificação de um prédio residencial pelas partes, que na impossibilidade de uso comum, acabou por gerar a postulação do autor de receber alugueis da ré em razão da utilização exclusiva de sua cota parte de 50% dos referidos direitos.

E com razão, pois como se sabe, “*sendo a demandante condômina sobre os*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

direitos de aquisição do bem imóvel ocupado exclusivamente pelo demandado, a condenação deste à indenização pelo uso privativo da coisa é absolutamente indiscutível. A circunstância de ser o imóvel financiado não traz qualquer outra dificuldade, na medida em que a comunhão se estabelece, exatamente, sobre os direitos de aquisição titularizados, de maneira indivisível, por ambos os ex-companheiros” (cf. Ap. nº 0003185-17.2011.8.26.0566 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 27/02/2014 ¹).

O valor desse aluguel mensal, na medida em que objeto de controvérsia entre as partes, deverá ser objeto de arbitramento judicial em execução e liquidação desta sentença.

O termo inicial desses aluguéis é a data da citação nesta ação: *“Coisa comum. Imóvel. Utilização exclusiva por um só dos condôminos. Arbitramento de aluguel. Verba devida. Ampla oportunidade de produção probatória. Ré que não controverteu, especificamente, os valores locativos apresentados pela autora. Termo inicial da obrigação que, porém, deve ser a data da citação. Sentença neste ponto revista. Recurso provido em parte” (cf. Ap. nº 0002258-79.2010.8.26.0180 - 1ª Câmara de Direito Privado TJSP - 28/06/2016 ²).*

Os valores vencidos deverão contar correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos respectivos vencimentos, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação.

Há, em contrapartida, o dever do autor em contribuir para o pagamento das prestações do financiamento do terreno junto ao promitente-vendedor, igualmente pela cota ideal de 50% (*cinquenta por cento*), devendo ainda responder pelo respectivo imposto (*IPTU*) em igual proporção, atento a que o direito à percepção dos aluguéis são *“compensáveis com metade das despesas de financiamento do imóvel e de IPTU, despesas decorrentes do imóvel, que devem ser arcadas por ambos os condôminos” (cf. Ap. nº 0015892-97.2009.8.26.0077 - 3ª Câmara de Direito Privado TJSP - 04/02/2014 ³).*

Esses valores deverão, assim, integrar a liquidação por arbitramento, como execução desta sentença, observado o termo inicial dos próprios aluguéis, porquanto os valores devidos anteriormente, embora se reconheça como de responsabilidade efetiva do autor, enquanto co-titular dos direitos de compromissário-comprador, como acima analisado, não podem figurar nesta sentença, haja vista a inexistência de reconvenção, pois, como se sabe, a finalidade da contestação *“é sempre única – obtenção de uma sentença declaratória negativa”, e “só raramente, e por disposição de lei, podem-se formular autênticos pedidos na contestação, que, então, opera como reconvenção (v. art. 922 – caráter dúplice da ação possessória; art. 899, §2º, com a redação que lhe deu a Lei 8.951/94 – caráter dúplice da ação consignatória, em geral (cf. ARRUDA ALVIM ⁴).*

Ficam, assim, resolvidas as questões postas.

A ré sucumbe parcialmente e deverá, assim, arcar com o pagamento do equivalente a 60% do valor das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado, ficando os 40% restantes a cargo do autor, prejudicada a execução de ambas as sucumbências enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita concedida às partes.

Isto posto JULGO PROCEDENTE a presente ação, em consequência do que CONDENO a ré Neia Oliveira Silva a pagar a(o) autor(a) NIVALDO OLIVEIRA DA SILVA a importância que vier a ser apurada em regular liquidação por arbitramento equivalente à cota de 50% (*cinquenta por cento*) do valor do aluguel mensal do imóvel residencial da Rua Fortunato Dovigo, 1105, Jardim Embaré, São Carlos, cujo termo inicial deverá ser contado da data da

¹ www.esaj.tjsp.jus.br.

² <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultado>

³ www.esaj.tjsp.jus.br.

⁴ ARRUDA ALVIM, *Manual de Direito Processual Civil*, Vol. II, 8ªed., 2003, RT, SP, n. 107, p. 309/310.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

citação ocorrida nesta ação, admitido possa a ré compensar nos valores assim apurados a cota de responsabilidade do autor equivalente a 50% (*cinquenta por cento*) do valor das parcelas do financiamento do terreno frente ao promitente-vendedor *Embaré Empreendimentos Imobiliários LTDA*, bem como o equivalente a 50% (*cinquenta por cento*) do valor do IPTU incidente sobre o mesmo imóvel, devendo todos esses valores ser acrescidos de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos respectivos vencimentos, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação; e CONDENO a ré ao pagamento do equivalente a 60% do valor das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado, ficando os 40% restantes a cargo do autor, prejudicada a execução de ambas as sucumbências enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita concedida às partes.

Após o trânsito em julgado, caso haja interesse das partes, poderá ser reclamada a designação de audiência para tentativa de conciliação, abreviando a solução da lide bem como evitando despesas com a liquidação da sentença.

P. R. I.

São Carlos, 04 de julho de 2016.

Vilson Palaro Júnior

Juiz de direito.

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