

**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: **1007780-03.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**
 Requerente: **Ricardo Gonçalves Mendes**
 Requerido: **Rachel Vidigal Silbermann**

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

Vistos.

Ricardo Gonçalves Mendes ajuizou ação para arbitramento de aluguel contra **Rachel Vidigal Silbermann** alegando, em síntese, que na ação de reconhecimento e dissolução de união estável, processo nº 0002183-75.2012.8.26.0566, que tramita na 3ª Vara Cível local, estabeleceu-se partilha de imóvel, ficando 26,7% para o autor e 73,3% para a requerida, e móveis, na razão de 50% para cada. Ocorre que a requerida permanece no imóvel, com os bens móveis comuns, mas não paga aluguel da parte que cabe ao autor. O autor estimou o valor do aluguel do imóvel mobiliado em R\$ 1.582,77. Juntou documentos.

O pedido de tutela antecipada foi indeferido.

A requerida foi citada e contestou alegando, em suma, que o autor retirou parte dos bens móveis, mantendo os demais para o uso dos filhos, nas mesmas condições que antecederam a dissolução da união. Informou que ele é devedor de alimentos aos filhos, e que parte que lhe cabe no imóvel foi penhorada. Logo, não tem direito ao arbitramento de aluguel. Pediu a improcedência da ação e a gratuidade processual. Juntou documentos.

O autor apresentou réplica.

Conciliação infrutífera.

O perito apresentou laudo e as partes se manifestaram.

**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**

Determinou-se que o perito apresentasse novo laudo, para alcançar os bens móveis que guarnecem a residência. As partes se manifestaram.

Constatou-se por oficial de justiça a desocupação do bem pela requerida.

Em apenso há incidente de impugnação de gratuidade processual, que foi rejeitado, deferindo-se à requerida a benesse processual.

É o breve relatório.**Fundamento e decido.**

O pedido é procedente em parte.

As partes mantiveram união estável e, por ocasião da dissolução, ficou estabelecido no processo nº 0002183-75.2012.8.26.0566, que tramita na 3ª Vara Cível local, em relação ao imóvel situado no Passeio das Palmeiras, 321, empreendimento Swiss Park, que 26,7% caberiam ao autor e 73,3% à requerida, bem como que, quanto aos móveis dessa residência, caberiam 50% para cada convivente (fls. 09/14).

O autor faz jus ao recebimento de aluguel da parte que lhe cabe, desde a citação, tanto em relação ao imóvel, quanto aos móveis, porque eram de uso exclusivo da requerida. É certo que a requerida permaneceu na posse dos bens, até porque ficou com a guarda dos filhos. Mas essa circunstância, salvo convenção em contrário das partes, não implica renúncia do convivente ao direito patrimonial de ser devidamente remunerado pela fração que lhe toca.

De outro lado, a mera circunstância de os filhos do autor terem movido ação de alimentos contra ele, na qual se determinou justamente a penhora do imóvel em questão, também não afasta a obrigação legal de a mãe, ora demandada, pagar ao autor, que é o pai, o valor correspondente à parte que lhe cabe dos bens comuns não concretamente partilhados. Trata-se de credores e devedores distintos, e também de obrigações de naturezas igualmente diversas.

No que tange ao valor do aluguel do imóvel, é certo que os documentos que instruem a inicial sinalizam que imóveis parecidos eram alugados em valores que variavam entre R\$ 3.600,00 e R\$ 5.500,00 (fls. 36/43). Por isso que o autor, ao estimar o valor do aluguel, observado o percentual de 26,7%, mais o acréscimo de 10% em razão dos móveis (metade de 20%), chegou ao montante de R\$ 1.582,77. A requerida impugnou a pretensão



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

e, no curso do processo, apresentou avaliação de imobiliária, em junho de 2016, estimando o aluguel em R\$ 3.000,00 (fl. 105).

Já o perito nomeado, na data da citação da requerida, apurou o valor de R\$ 3.800,00 e, por ocasião do laudo, em janeiro de 2017, chegou a R\$ 4.200,00 (fl. 153). Depois disso, instado pelo juízo, atestou que, por haver bens móveis, há acréscimo de 30%. Então, o aluguel, na data do laudo, seria de R\$ 5.500,00 (fl. 273).

Sem embargo da conclusão havida no laudo pericial, é preciso considerar que, há alguns anos, o mercado imobiliário vem sofrendo queda considerável, o que repercute sensivelmente no valor dos aluguéis. Por isso, não há como desprezar, conquanto sérios os critérios levados em consideração pelo perito, o valor efetivamente transacionado atualmente no mercado. Por isso, os documentos que instruem a inicial e mesmo aqueles apresentados pela requerida no curso do processo são importantes para o deslinde da questão.

Ademais, é de se ver que o perito, ao ser instado para avaliar o acréscimo que decorria da condição de se tratar de imóvel mobiliado, mencionou que seria caso de acrescer 30% ao valor da locação (fl. 273). Ora, trata-se de estimativa que sequer considerou, em particular, a qualidade e natureza dos móveis que guarneciam a residência, para justificar tamanha elevação. Ademais, o próprio autor, ao estimar o acréscimo correspondente, mencionou que o mercado costuma aumentar o aluguel em patamar inferior, de 20% (então, para ele, o aluguel deveria ser acrescido de 10%).

Nesses termos, considerando os valores trazidos pelas partes e aquele apurado pelo perito, fixa-se o valor do aluguel, para a data da citação (fl. 56), em R\$ 3.500,00. Trata-se de montante razoável, mais próximo da realidade imobiliária atual. E em havendo móveis na residência, que não foram particularmente avaliados e que, portanto, certamente sofreram depreciação ao longo do tempo, arbitra-se acréscimo, respeitada o princípio da proporcionalidade, de apenas 15%.

Com isso, o aluguel do imóvel, já com os móveis, fica arbitrado em R\$ 4.025,00, a partir da citação. A parte que cabe ao autor, portanto, é de R\$ 1.081,35.

O valor do aluguel, já com os móveis, deverá ser ajustado anualmente, pelo IGPM, até a data da efetiva desocupação do bem pela requerida, o que será discutido na



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

fase de cumprimento de sentença, caso não haja consenso entre as partes. Observa-se, a respeito, que se determinou constatação no imóvel, e o oficial de justiça certificou que ele estava desocupado, em 27 de fevereiro de 2018, havia aproximadamente cinco meses (certidão de fl. 286).

De todo modo, como visto, a data exata da desocupação será estabelecida na fase de cumprimento de sentença, preferencialmente por documentos. Mas o importante é que, desde logo, foram estabelecidas as balizas necessárias para encontrar o valor do aluguel devido ao autor, já com os bens móveis, respeitada a fração que lhe cabe.

Ante o exposto, **julgo procedente em parte o pedido, para assentar o valor do aluguel do imóvel comum, já com os móveis que o guarnecem, em R\$ 4.050,00 (quatro mil e cinquenta reais), na data da citação, condenando-se a requerida ao pagamento de aluguel mensal em favor do autor, observada a fração que cabe a este, no valor de R\$ 1.081,35 (um mil, oitenta e um reais e trinta e cinco centavos), com correção monetária, utilizada a tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, e juros de mora de 1% ao mês, a contar do vencimento de cada obrigação, valor que será reajustado anualmente pelo IGPM, até a data da efetiva desocupação, a ser apurada na fase de cumprimento de sentença.**

Em consequência, **julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Diante da sucumbência recíproca, as despesas processuais serão suportadas na proporção de 1/3 para o autor e 2/3 para a requerida, 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 requerida ao pagamento de honorários advocatícios em favor do advogado do autor, arbitrados em 10% (dez por cento) do valor atualizado da condenação, e condeno o autor a pagar ao advogado da requerida 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 das partes, o resultado da demanda e os demais critérios do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil, respeitado o disposto no artigo 98, § 3º, do mesmo diploma legal, em razão da gratuidade processual deferida à



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

requerida.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 16 de abril de 2018.

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