



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

SENTENÇA

Processo nº: **1003231-76.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Sonia Regina Machado**
 Requerido: **Luiz Soares da Silva**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos.

Cuida-se de pedido da autora **Sonia Regina Machado** em face de **Luiz Soares da Silva**, de arbitramento de aluguéis de imóvel em comunhão.

Afirma que em processo de divórcio consensual processado perante este Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de São Carlos (fls.17) foi acordado que o patrimônio em comum (o imóvel), seria dividido na proporção de 50% para cada parte e que continuaria a habitar o imóvel em companhia da filha do casal, mediante o pagamento de R\$ 120,00 a título de aluguéis. Diante do excessivo reajuste imposto pelo réu para locação, não lhe restou outra alternativa senão desocupar o imóvel. Soube por outras pessoas que o réu percebe aluguel no valor de R\$ 500,00 há mais de dois anos, não repassando a parte que lhe cabe, ou seja, 50%.

O imóvel, localizado na Rua Waldemar Martins de Oliveira, nº 73, Residencial Itamaraty, São Carlos, objeto da matrícula nº 66.726 do CRI local foi alugado pelo réu que percebe integralmente a título de alugueres o valor de R\$ 500,00. Pleiteia a condenação do réu ao pagamento do valor equivalente à metade dos frutos que poderia adquirir com o aluguel do imóvel, a partir da citação.



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

Juntou documentos (fls.09/18).

Citado, o réu contestou (fls.29/36) alegando em síntese que: a) de fato, em sentença proferida nos autos de separação consensual que tramitou perante essa Vara, ficou estabelecido o percentual de 50% do imóvel para cada parte ; b) ficou estabelecido, ainda, que a autora residiria no imóvel em companhia da filha do casal e essa assim o fez no período compreendido entre julho de 2004 a dezembro de 2014; c) em contrapartida a autora pagaria ao réu R\$ 120,00 a título de aluguel que corresponde a 50% de sua parte, a partir de agosto de 2004; d) desde o mês de novembro de 2004 até a data da desocupação do imóvel, a autora não pagou nenhum valor a título de aluguel; e) em agosto de 2015 alugou o imóvel pelo valor de R\$ 500,00 e estipulou com o inquilino que as reformas fossem realizadas por conta dele e descontadas do locatício, até abril de 2016; f) a partir de maio de 2016 o locatário voltou a lhe pagar o aluguel; g) desta data em diante, utilizou-se dos aluguéis percebidos para resolver pendências de regularização do imóvel; h) o IPTU dos anos de 2012, 2013, 2014, 2015 e 2016 foram solvidos integralmente pelo réu, além das contas de consumo de água relativas aos meses de junho a dezembro de 2014, junto ao SAAE, no valor de R\$ 279,77, pago em junho de 2015; i) desembolsou R\$ 1.100,00 para pagamento de engenheiro civil. Requer os benefícios da gratuidade de justiça.

Juntou documentos (fls.39/60).

Impugnação a fls.70/78.

Pedido reconvenicional a fls.90/97 em que o réu postula o recebimento dos alugueres no período de dezembro de 2004 a dezembro de 2014, observando-se a prescrição trienal, nos termos do art. 206, parágrafo



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

3º, I do NCPC, no valor de R\$ 2.948,82. Batalha pela condenação da autora/reconvinda ao pagamento relativos aos aluguéis dos meses de maio a dezembro de 2014, devidamente corrigidos com juros legais e acrescidos de mora.

Contestação à reconvenção a fls.108/112 em que a autora/reconvinda afirma que os aluguéis vencidos deverão ser objeto de ação autônoma de cumprimento de sentença e não por reconvenção (inadequação da via eleita). Aduz que continuou efetuando o pagamento dos aluguéis ao réu, mas não dispõe de todos os recibos. Desocupou o imóvel em abril de 2014 e não em dezembro de 2014 e para corroborar tal alegação, colaciona aos autos recibos a fls.81/83. Sustenta que os aluguéis anteriores a maio de 2014 devem ser considerados prescritos. Argumenta que, em caso de não acolhimento da alegação de prescrição da dívida, que o valor seja minorado para o montante de R\$ 2.102,61.

É um breve relatório.

Fundamento e decido.

De início, indefiro os benefícios da gratuidade de justiça ao réu, ante a ausência de documentação. **Anote-se.**

Procede o pedido da autora de arbitramento de aluguel (indenização mensal).

Dada a prova documental juntada aos autos, patenteou-se que o imóvel pertence em proporções iguais à autora e ao réu e que em um determinado momento o réu passou a perceber alugueres e não os repassou à autora.

É certo que a nenhuma das partes pode ser imposta a manutenção do condomínio, mas as partes não fizeram pedido de extinção de



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

condomínio nessa ação.

Resta apreciar o pedido de arbitramento de aluguéis.

Desnecessária nos autos a realização de perícia, já que é incontroverso nos autos que o valor do aluguel é da ordem de R\$ 500,00 (cf.fl.s.40 e cf. recibos de fl.s.45/49).

Dispõe o art. 1.326 do CC que os frutos da coisa comum, não havendo em contrário estipulação ou disposição de última vontade, serão partilhados na proporção dos quinhões.

Logo, aplica-se ao caso concreto a anotação de Maria Helena Diniz ao Código Civil Anotado, editora Saraiva, 3ª edição, p. 511, que ora transcrevo, por oportuna: “I – Consequências da utilização dos frutos da coisa comum. Os condôminos poderão usar da coisa comum, retirando seus frutos, sendo que cada um responderá perante os outros pelas vantagens ou frutos que vier a perceber, sem a devida autorização, bem como pelos prejuízos que lhes causar. Assim, se um deles habitar a casa comum, deverá pagar aos demais a título de aluguel a parte correspondente ao quinhão de cada um. E se, porventura, um dos consortes vier a danificar o imóvel, deverá pagar proporcionalmente à quota-parte de cada comunheiro o valor do prejuízo que causou”.

Portanto, quando um dos condôminos ocupa exclusivamente o imóvel, em detrimento de outro, deve indenizá-lo.

Não há controvérsia sobre a parte cabente a cada um dos litigantes, 1/2 do imóvel. Metade de R\$500,00 é igual a R\$250,00, esse é o valor do locativo a ser pago mensalmente.

O contrato de locação celebrado entre o réu e o locatário iniciou-se em 10/08/2017, no valor de R\$ 500,00. Contudo, na cláusula 3.1 ficou



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

ajustado entre as partes, pelo período de 08 (oito) meses, ou seja, até o mês de abril de 2016, que o locador deixaria de efetuar o pagamento do locatício, mas se comprometeria a reformar o imóvel.

Depreende-se dos autos que a partir do mês de maio de 2016, o valor de R\$ 500,00 passou a ser percebido integralmente pelo réu. De rigor, portanto, a sua condenação ao pagamento de 50% desses valores à autora, a serem atualizados desde os respectivos vencimentos mensais, incidindo juros legais a partir de então.

O pedido da autora, formulado na petição inicial, limita temporalmente a cobrança. Requereu expressamente a condenação do réu a lhe pagar pelo recebimento exclusivo de frutos do imóvel, somente a partir da citação. Dada a regra do art. 141 e 492 do NCPC, que consagram o princípio da adstrição do juiz ao pedido a condenação se dará nos termos postulados.

No que tange à reconvenção, o réu pleiteou o recebimento dos alugueres vencidos no período de maio de 2014 a dezembro de 2014, no valor de R\$ 2.948,82. Os meses anteriores, como bem relatado pelo próprio réu, estão acobertados pela prescrição.

De início rejeito a preliminar de inadequação da via eleita, não há impedimento legal para que o réu pleiteie a cobrança dos aluguéis que entende devidos em reconvenção.

No que diz respeito à cobrança de aluguéis, sem razão o réu/reconvinte. Veja-se que o período mencionado acima é de maio a dezembro de 2014.

A autora comprovou documentalmente que desocupou o imóvel em maio de 2014, apresentando aos autos recibo de pagamento de aluguéis



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

de outro imóvel (cf.fls.81).

Julgo, destarte, procedente o pedido e condeno o réu a pagar à autora o valor correspondente à R\$ 250,00 (50%) dos valores percebidos por ele a título de aluguel, referente à ocupação exclusiva do imóvel descrito na inicial, devidos desde a citação nesta ação, incidindo atualização monetária pela Tabela Prática do TJ/SP, mais juros legais de 1% ao mês, desde os respectivos vencimentos, autorizada, na execução, a inclusão das parcelas vencidas no curso da lide até o efetivo pagamento (art.323 do NCPC).

Julgo improcedente o pedido reconvenicional.

Sucumbente na ação e reconvenção, condeno o réu ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% sobre o valor da condenação corrigido.

Para que se analise o pedido do réu de gratuidade de justiça, concedo-lhe cinco dias, para que traga aos autos a última declaração de renda.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 20 de julho de 2017.