



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1005702-02.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Obrigações**
 Requerente: **Soraya Tavares de Farias Simone e outros**
 Requerido: **Susana Tavares de Farias**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

Soraya Tavares de Farias, Silvana Tavares de Farias e Silmara Tavares de Farias intentaram ação de arbitramento e cobrança de aluguéis em face de **Susana Tavares de Farias**. Alegaram que o imóvel, objeto da matrícula nº 23.462 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos, partilhado nos autos do Inventário Nº 1002315-47.2014.8.26.0566, deste juízo, foi herdado pelas 4 filhas (3 Requerentes – 75%; Requerida – 25%). Entretanto, desde a data do óbito (25/09/2006), a ré passou a residir no imóvel sem qualquer aviso prévio ou pagamento a título de aluguel, tampouco prestando contas acerca de débitos e tributos imobiliários. Houve notificação da ré em 18 de junho de 2012, para pagamento dos aluguéis, porém não houve quitação. Requereram o pagamento dos aluguéis a serem arbitrados, a partir de 18 de junho de 2012 (data da notificação), no valor mensal de R\$1.000,00.

Encartados à inicial vieram os documentos de fls. 11/40.

A ré, devidamente citada (fl. 50), contestou o pedido (fls. 51/62). Preliminarmente, alegou a ilegitimidade de parte das autoras. No mérito, aduziu que sempre morou com seus pais, no imóvel, bem como as requerentes nunca se preocuparam com a conservação do mesmo, ficando os encargos por sua conta. Outrossim, sustentou que as autoras sequer a procuram no intuito de estabelecer um aluguel, tal como destacou que o imóvel encontra-se à venda em 05 imobiliárias de São Carlos – SP. Além do mais, contrapôs que para a fixação do aluguel, as requerentes deverão juntar aos autos 03 avaliações feitas por corretores, bem como que o termo inicial para arbitramento de alugueres deve contar apenas do momento da citação.

Réplica às fls. 66/73.

Deferiu-se a Assistência Judiciária Gratuita à ré (fl. 74).

É o relatório.

Fundamento e decido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91).

Trata-se de pedido de arbitramento de aluguéis que as autoras, herdeiras do imóvel objeto da ação, intentaram em face de sua irmã, também herdeira, pelo uso exclusivo do imóvel em questão.

Preliminarmente, não há que se falar em ilegitimidade ativa. As partes são legítimas possuidoras do bem, desde a abertura da sucessão. Isso porque, nos termos do art. 1.784, do Código Civil, "aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários".

Em que pese a contestação (fls. 51/52), no sentido de que à época da propositura da ação não havia condomínio sobre o imóvel, e que somente após a partilha do referido bem, este condomínio se constitui, e nesse momento se determinaria a sua extinção ou a utilização do bem em igualdade pelas herdeiras, a ré usa do mesmo argumento prestado pelas autoras em sua Inicial, para usufruir exclusivamente do bem, desde o falecimento de sua genitora, mesmo antes da homologação da partilha.

Por fim, deve-se levar em conta que no decorrer da presente, a questão sucessória foi devidamente regularizada, conforme fl. 73. Dessa maneira, legítimas as autoras para a propositura da ação, inclusive diante do interesse processual, que é evidente.

Superada tal questão, passo à análise do mérito.

Tanto as autoras quanto a ré detinham direitos iguais em relação ao imóvel herdado, desde a época do falecimento da genitora. Assim, quando da utilização exclusiva do imóvel por uma das herdeiras, totalmente cabível o pagamento de aluguéis para as outras. As autoras se mantiveram silentes por longo período, até que em 18/06/2012, notificaram a ré para que ela comesse a prestar os aluguéis mensais pela utilização exclusiva do imóvel (fls. 37/40). Este, portanto, deve ser o marco inicial para o arbitramento dos aluguéis.

Os valores devem ser pagos na proporção ideal para cada herdeira, sendo devido, portanto, 25% do valor arbitrado a cada uma delas.

Cabia à ré informar ao juízo o valor que entendia conveniente à estipulação do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

aluguel, mas assim não o fez. Pela falta de impugnação específica da ré quanto ao valor imputado para o arbitramento, estabeleço o valor requerido na inicial, R\$1.000,00 mensais. Assim, caberá à ré o pagamento de R\$250,00 reais mensais a cada uma das autoras.

Ao que se refere ao IPTU, embora a ré alegue que realizava todos os pagamentos sozinha, não trouxe aos autos nenhuma prova de sua alegação, bem como não comprovou gastos com a realização de melhorias e manutenção do imóvel. Assim, esses valores não serão subtraídos do montante devido para as autoras.

A partir da data desta sentença, o valor do IPTU será incumbido às 4 herdeiras. Assim, caberá à ré o pagamento do mesmo, descontando 75% do valor do IPTU, do montante a ser pago às autoras, mensalmente.

Os demais encargos da residência (água e luz) decorrem das necessidades básicas da moradia e, portanto, cabem exclusivamente à ré, que os consome.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE A AÇÃO**, nos termos do art. 487, inciso I, do NCPC, para fixar aluguel no valor de R\$1.000,00 mensais, a contar de 18/06/2012, a ser dividido entre as 4 herdeiras do imóvel (autoras e ré) na proporção ideal, atualizados desde o vencimento de cada parcela, pela tabela TJ/SP, e com juros de mora de 1% ao mês desde a citação.

A partir da data de publicação desta sentença, o valor do aluguel deverá ser reajustado pelo IGP-M, anualmente, mantendo-se os pagamentos na mesma proporção já fixada.

O valor do IPTU, a partir desta sentença, será suportado pelas 4 herdeiras, sendo pago pela ré e devidamente descontado do valor mensal a ser pago às autoras.

Vencida, a ré arcará com as custas e despesas processuais, bem como com honorários advocatícios os quais fixo em 10% sobre o valor dado à causa, observando-se a concessão da justiça gratuita à ré (fl. 74).

Transitada em julgado, apresentem as autora memória atualizada do débito e requeira, se o caso, o prosseguimento da ação em cumprimento de sentença.

No silêncio, arquivem-se os autos.

P.I.C.

São Carlos, 21 de setembro de 2016.

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