


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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min
SENTENÇA
Processo Digital nº: 1004010-31.2017.8.26.0566
Classe - Assunto: Procedimento Comum - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo
Requerente: Fabio Rodrigo da Silva
Requerido: Katia de Aquino Gomes da Silva
Juiz(a) de Direito: Dr(a). Vilson Palaro Júnior
Vistos.

FABIO RODRIGO DA SILVA, qualificado na inicial, ajuizou AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL em face de KATIA DE AQUINO GOMES, também qualificada na inicial, alegando ter sido casado com a requerida por 13 anos, e que de referida união tiveram 02 filhos, ainda menores de idade, e que as partes teriam construído uma casa para moradia da família, cujo terreno foi efetivamente adquirido pelo requerente, localizado na Avenida Odete dos Santos, nº 711, Residencial Monsenhor Romeu Tortorelli, nesta cidade; em 04/08/2015 foi homologado o divórcio entre as partes, e a requerida teria instalado-se no imóvel com os filhos, onde continuava a residir até a data de ajuizamento da ação, com o seu atual marido, o sr. Adão Aparecido Magri da Silva, esclarece, ainda, que o imóvel é objeto de discussão de partilha que tramita perante a 1ª Vara de Família e Sucessões desta comarca, sob o nº 1006072-15.2015.8.26.0566, processo que está em pendente de julgamento de recurso de apelação, à vista do que pugna o arbitramento de aluguel em face da requerida, tendo em vista o condomínio existente entre eles e que a ré ocupa exclusivamente o bem, requerendo que o aluguel seja arbitrado em R\$ 850,00, correspondente ao valor locatício apurado em avaliação do imóvel, bem como condenação ao pagamento das custas e honorários de sucumbência.

A requerida apresentou contestação, preliminarmente, impugnando a assistência judiciária gratuita concedida ao autor, ante a ausência de documentos comprobatórios da sua condição de pobreza, impugna, ainda, o valor da causa, uma vez que foi atribuído o valor de R\$ 1.000,00, quando deveria corresponder ao valor de 12 meses do aluguel requerido, no mérito, sustenta que não instalou-se no imóvel, e sim adquiriu direito real sobre a habitação, em razão de sentença exarada nos autos nº 1006072-15.2015.8.26.0566, tendo a requerida a guarda material dos filhos, lhe foi assegurado o direito real de habitação do imóvel, até que os filhos alcancem a maioridade, de modo que o requerente teria ocultado a verdade dos fatos, agindo de má-fé, à vista do que requer a revogação da assistência judiciária gratuita, bem como a correção do valor da causa para que conste o valor de R\$ 10.625,00, devendo a ação ser julgada improcedente.

Replica o autor, esclarecendo que a assistência judiciária gratuita não deve ser revogada, tendo em vista que o requerente trabalha em uma empresa atingida pela crise, tendo ainda que trabalhar como pintor aos finais de semana para se manter financeiramente, em relação ao valor da causa, reiterando, no mais, os pedidos da inicial.

É o relatório.
DECIDO.

Preliminarmente, no que respeita à impugnação ao valor da causa, o que se vê é que, de fato, o valor da causa deve corresponder ao benefício patrimonial buscado pelo requerente. Tratando-se os autos de pedido de arbitramento de aluguel, o valor da causa deve corresponder a 12 vezes o valor do aluguel pretendido, a teor do art. 291, § 2º, do Código de Processo Civil. A esse respeito, conquanto o autor tenha estimado que o valor


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

locativo mensal seria de R\$ 850,00, é certo que o imóvel se encontra em condomínio, limitando-se o pedido ao arbitramento de aluguel em seu favor na proporção de sua quota parte, ou seja, 50% do valor locativo.

Assim, com o devido respeito ao autor, cumprirá acolhida a impugnação para correção do valor da causa, que deverá equivaler a 12 vezes o valor de sua quota parte no valor locatício, ou seja, R\$ 5.100,00.

E no que respeita à preliminar que impugna a concessão da gratuidade ao autor, cumpre lembrar não seja de exigir-se àquele efetiva prova da hipossuficiência econômica.

Com efeito, ausentes elementos que permitam ao magistrado levantar dúvidas acerca da declarada condição de pobreza feita pela autora, caberá aplicado o entendimento reinante ao tempo do Código de Processo Civil de 1973, segundo o qual, não se deparando o juiz com evidências que infirmem a declaração de miserabilidade, cumprirá a ela aplicar presunção relativa de veracidade, deferindo o benefício: *“GRATUIDADE JUDICIAL. PRESUNÇÃO DE NECESSIDADE QUE DECORRE DE SIMPLES DECLARAÇÃO DA PARTE. AUSÊNCIA DE ELEMENTOS DE PROVA QUE A CONTRARIEM. AGRAVO PROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. A declaração de miserabilidade gera presunção relativa, deixando de prevalecer apenas diante de elementos de prova em contrário. Cabe ao juiz deferir o benefício, não se deparando com tais evidências. O deferimento do benefício decorre da ausência de condições financeiras, o que se dá na hipótese”* (cf. AI. nº 2159027-92.2017.8.26.0000 - 31ª Câmara de Direito Privado TJSP - 05/09/2017¹).

Rejeito, portanto, a impugnação.

No mérito, o autor manifestamente carece de interesse processual, na medida em que não lhe assiste direito algum à remuneração pela privação do uso do imóvel, exercido exclusivamente pela ré.

Ocorre que, conforme pode ser lido na sentença que decidiu sobre a partilha dos bens em ação de divórcio, foi constituído em favor da ré e dos filhos menores o *direito real de habitação* sobre o imóvel, o qual, segundo o mesmo título judicial, se extinguirá quando cessar a menoridade dos filhos, de modo a que tenha sido assegurado à ré e aos seus filhos o direito à utilização gratuita do prédio residencial e dos móveis nele, *“até que cesse a menoridade dos filhos”* (sic.).

Nesse sentido, embora não se desconheça o direito de propriedade do autor, não é cabível qualquer contraprestação da ré pelo uso exclusivo do imóvel, haja vista a indivisibilidade do direito real de habitação. Em outras palavras, no exercício de tal direito, a ré pode ocupar a totalidade do imóvel de maneira gratuita.

O Tribunal de Justiça de São Paulo assim tem decidido: *“Ação de arbitramento de alugueis. Imóvel de propriedade em condomínio do autor e das rés, sendo que uma delas é a cônjuge supérstite do antigo proprietário. Direito real de habitação que lhe confere o direito de residir gratuitamente no bem. Desnecessidade de registro imobiliário deste direito. Precedente do C. STJ. Sentença de improcedência mantida. Recurso desprovido.”* (cf. Apelação nº 9251111-08.2008 - TJSP - 07.02.2012).

“AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. Imóvel ocupado pela cônjuge supérstite. Direito real de habitação. Sentença de improcedência. Apela o autor, sustentando que o imóvel descrito na inicial foi a ele transmitido na proporção de 1/4, em razão do

¹ <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultado>

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

falecimento de Rubens Alves, seu pai. A ré tem apenas direito real de habitação de parte do imóvel, não do todo. Descabimento. O imóvel sobre o qual se pretende arbitrar aluguéis, serviu de residência ao falecido, pai do autor, e sua companheira. O imóvel é ocupado pela requerida como moradia de família, alegação não impugnada pelo autor em réplica. Sendo o bem em questão o único imóvel deixado pelo falecido, que servia de moradia para a família, possui a ré direito real de habitação sobre todo o bem e de maneira gratuita. Não há como se impedir a companheira de usar a totalidade do bem, de maneira vitalícia e gratuita, enquanto não ocorrer uma das causas de cessação desse direito (zelar e cuidar da manutenção, pagar os encargos e contrair novo casamento ou convivência). Aplicação do art. 1.414 c.c. 1.831, do CC. Recurso impróprio." (cf. Apelação nº 1004629-58.2014.8.26.0309 – TJSP - 11/12/2015).

"ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. CONDOMÍNIO. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO. O direito real de habitação persiste enquanto o companheiro sobrevivente viver ou não constituir nova união ou casamento, incidindo sobre o imóvel de residência da família, independentemente da existência de outros herdeiros. Direito real de habitação, que diante da natureza de direito real, prescinde de qualquer formalidade. Em face da indivisibilidade do direito real de habitação não incide sobre ele qualquer valor a título de contraprestação pelo uso exclusivo." (cf. Apelação nº 0036197-34.2012.8.26.0001 - TJSP - 16.12.2014).

Isso porque o direito real de habitação visa garantir ao cônjuge o direito de residir, de forma gratuita, no imóvel que era destinado à residência familiar. Não cabe, assim, qualquer remuneração ao coproprietário.

Com tais considerações, cumpre extinta a presente ação, devendo o autor arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

Isto posto JULGO EXTINTO o presente processo, SEM JULGAMENTO DO MÉRITO, com base no art. 485, inciso VI, do Novo Código de Processo Civil, em consequência do que CONDENO o autor ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

Observe-se, nos termos da decisão acima, a majoração do valor da causa para R\$ 5.100,00, o que deve ser devidamente anotado.

Publique-se Intimem-se.

São Carlos, 04 de julho de 2017.

Vilson Palaro Júnior

Juiz de direito.

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