



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: **1005064-32.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**
 Requerente: **João Carlos de Oliveira Rodrigues**
 Requerido: **Lucimara Fernandes**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: Dr. **MARCELO LUIZ SEIXAS CABRAL**

Vistos.

JOÃO CARLOS DE OLIVEIRA RODRIGUES propôs ação de arbitramento de aluguel em face de **LUCIMARA FERNANDES**. Alegou, em síntese, que as partes conviveram em união estável por 17 anos e que em sua constância, adquiriram o imóvel localizado na Avenida Odete dos Santos, nº 615, Residencial Romeu Tortorelli, sendo que, quando da dissolução da união, a ré se manteve usufruindo exclusivamente do imóvel, junto com a filha do casal. Informou que as partes acordaram que o imóvel seria vendido e o valor dividido igualmente, porém a venda nunca se deu. Requereu o arbitramento do aluguel no valor de R\$600,00 (R\$300,00 para cada parte) e a concessão dos benefícios da gratuidade processual.

Acostados à inicial, vieram os documentos de fls. 06/24.

Concedidos os benefícios da gratuidade processual à fl. 25.

Citada (fl. 48), a requerida apresentou contestação às fls. 49/51. Alegou ter convivido em união estável junto ao requerente até o ano de 2001, quando houve a dissolução da união, com a consequente partilha do imóvel. Informou que em abril de 2008 as partes retornaram a conviver maritalmente e passaram a residir na Espanha até 2009, quando o requerente retornou ao Brasil, abandonando a requerida e sua filha no exterior. Afirmou que o autor usufruiu exclusivamente do imóvel até setembro de 2012, quando a ré voltou a residir nele. Informou que ao retornar ao Brasil junto com a filha soube que o imóvel havia sido registrado junto ao CRI local em nome do autor e de terceiros, fato que originou a ação anulatória de negócio jurídico em face de Mira Assumpção Empreendimentos e Participações Ltda, em trâmite nesta vara sob o nº 1003778-19.2017. Impugnou o valor atribuído para o aluguel e requereu a realização de perícia técnica. Requereu a concessão dos benefícios da gratuidade processual.

Réplica às fls. 75/76.



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

Instados a se manifestarem acerca da necessidade de dilação probatória (fl. 78) as partes requereram a realização de perícia técnica às fls. 81 e 95/96.

Concedidos os benefícios da gratuidade processual à requerida bem como determinada a realização de perícia técnica (fls. 115/116).

Laudo pericial às fls. 138/159.

Manifestação das partes acerca do laudo às fls. 165 e 167, pelo requerente e requerida, respectivamente. A ré alegou que em audiência de tentativa de conciliação realizada entre as partes, fora acordada a suspensão de todos os processos em andamento até a resolução do feito nº 1003778-19.2017. Juntou documento à fl. 168.

É o relatório.
Fundamento e decido.

Não havendo necessidade de maior produção probatória, visto que as provas produzidas já são suficientes à formação do juízo de convicção, julgo o feito no estado em que se encontra, nos termos do art. 354, do NCPC. Neste sentido o entendimento do E.STJ:

"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 ação de arbitramento de aluguel que o autor, ex-convivente da requerida, interpôs visando o recebimento de aluguéis advindos do uso exclusivo, pela requerida e sua filha, de imóvel pertencente ao casal.

Friso que há ação de execução de alimentos em tramite pela 2ª Vara de Família e Sucessões desta comarca, discutindo os alimentos devidos à filha do casal e ação de anulação de negócio jurídico em trâmite por esta vara, sendo que a presente ação tem o escopo de avaliar apenas a questão relativa ao arbitramento de aluguel do imóvel objeto da demanda.

Não é caso de suspensão deste feito como requer a requerida (fl. 167), até porque o pedido de suspensão do feito se deu nos autos de processo em trâmite pela Vara de Família, não alcançando este feito.

Pois bem, em que pese a discussão acerca do registro do imóvel, é fato incontroverso a propriedade comum do bem, até porque, além de claramente manifestada por ambas as partes, comprovada com o documento de fls. 09/13. Ademais, a partilha do imóvel também restou comprovada com a cópia da sentença proferida nos autos da ação de dissolução de união estável que tramitou pela 5ª Vara Cível local (fls. 17/24 e 55/57), na proporção de 50% 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

imóvel para cada parte.

Dessa forma, de rigor o arbitramento do aluguel, tendo em vista que a ré se encontra usufruindo exclusivamente do bem pertencente a ambos. O autor, sendo proprietário de 50% do imóvel em discussão, detém o direito do recebimento desse percentual por sua ocupação.

Com o intuito de dirimir quaisquer dúvidas acerca do real valor do imóvel, foi determinada perícia técnica e, embora o julgador não se encontre adstrito ao laudo pericial apresentado para a formação de seu convencimento, o resultado da perícia proporciona elementos técnicos preciosos, muitas vezes essenciais, para se chegar à justa solução da lide.

O perito avaliou o imóvel em R\$123.860,00 com o valor locativo de R\$473,00 (fl. 150). As partes concordaram com o laudo pericial apresentado, ficando este, desde já, homologado.

Caberá a ambas as partes o pagamento do valor do IPTU, na proporção de 50% para cada. A ré arcará com os gastos de consumo de energia, água e esgoto, enquanto ali residir.

Ante o exposto, **HOMOLOGO** o laudo pericial de fls. 138/159 e **JULGO PROCEDENTE** a ação, nos termos do art. 487, inciso I, do NCPC, para condenar a ré ao pagamento de aluguel no valor de **R\$ 236,50 mensais**, com correção anual fixada pelo IGP-M. Os valores são devidos desde a citação, devendo ser devidamente corrigidos pela tabela prática do TJSP desde cada vencimento, com juros de mora de 1% ao mês, da citação. O valor do IPTU deverá ser dividido igualmente entre as partes, também desde a data da citação, podendo ser compensado com a condenação do presente feito, caso a requerida comprove o pagamento do valor integral.

Vencida, a ré arcará com as custas e despesas processuais, bem como os honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da condenação atualizado, observando-se a gratuidade concedida as partes.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. Após, com ou sem resposta, encaminhem os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Nos termos do Comunicado CG nº 1789/2017, em caso de procedência e procedência parcial da ação, à serventia para lançar a movimentação "Cód. 60698 - Trânsito em Julgado às partes - Proc. Em Andamento".



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

Aguarde-se por 30 dias eventual requerimento da fase de cumprimento de sentença, que deverá ser feito nos moldes dos artigos 523 e 524 do CPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

Não havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, os autos de conhecimento seguirão ao arquivo provisório ("Cód. 61614 ? Arquivado Provisoriamente"), sem prejuízo de seu desarquivamento a pedido da parte.

Havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, o processo de conhecimento será arquivado definitivamente ("Cód. 61615 ? Arquivado Definitivamente"), tudo conforme Comunicado CG nº 1789/2017.

P.I.

São Carlos, 22 de agosto de 2018.

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