



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

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0006524-18.2010.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**
 Requerente: **Mara Silvia Pasian**
 Requerido: **Carlos Alberto Cuffi Valladão**

Proc. 660/10

4ª. Vara Cível

Vistos, etc.

MARA SILVIA PASIAN, já qualificada nos autos, moveu ação de arbitramento de aluguel contra CARLOS ALBERTO CUFFI VALLADÃO, também já qualificado, alegando, em síntese, que viveu com o réu, em regime de união estável, por aproximadamente 10 anos e nesse período, com ele adquiriu patrimônio comum, no qual está incluído o imóvel localizado nesta cidade, na Rua Episcopal, 2805, objeto da Matrícula no. 68.170, no qual foi instalada uma academia de ginástica pertencente a ambos, denominada “Academia Egos”.

Outrossim, no imóvel, foi edificado um barracão, com aproximadamente 240 metros quadrados, reformada uma pequena residência, destinada a moradia dos litigantes e melhorada outra pequena residência nos fundos, que era alugada.



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

Em 1998, houve rompimento da vida em comum.

A suplicante, porém, continuou a trabalhar na academia, investindo no empreendimento, recursos físicos e financeiros.

Porém, em razão do assédio moral que lhe infligiu o suplicado, que se casou e constituiu outra família, deixou a academia em 2004.

Em 10 de novembro de 2003, firmou com o réu, contrato particular de compromisso de compra e venda de meação, tendo por objeto, o imóvel pertencente a ambos em comum, acima aludido, localizado na Rua Episcopal no. 2805.

Segundo os termos do contrato, a autora se comprometeu a vender ao réu, a sua meação sobre o imóvel localizado na Rua Episcopal 2805, pelo preço de R\$ 80.000,00.

O pagamento deveria acontecer mediante a dação em pagamento por parte do suplicado, da meação a ele cabente sobre imóvel também pertencente aos litigantes, localizado na rua Rafael de Senzi, no. 843, pelo valor de R\$ 30.000,00.

Os R\$ 50.000,00 restantes, deveriam ser pagos pelo réu em 29 de dezembro de 2005.

Enquanto não efetuado o pagamento do saldo remanescente, o suplicado se comprometeu a pagar à autora, o valor de R\$ 850,00, a partir de 20/02/2004, a título de reposição de renda até o pagamento integral do preço pactuado, ou seja, 29 de dezembro de 2005, além dos impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, a partir da data da contratação.

Diz a autora que o suplicado não pagou a segunda parcela do preço, ou seja, R\$ 50.000,00 e desde julho de 2009, deixou de pagar o valor relativo à reposição de renda.

É certo, ainda, que ele vinha recebendo, segundo apurou, com exclusividade, o aluguel relativo à locação de uma edícula localizada nos fundos do imóvel, sem qualquer repasse à autora.

Tão logo tomou ciência dessa situação, a suplicante notificou a imobiliária que administrava o imóvel, e exigiu o pagamento de 50% do aluguel, ou seja,



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

R\$ 167,50 por mês.

Outrossim, ante a inadimplência do suplicado, a autora o notificou judicialmente para dar por rescindida a avença.

Não obstante as tentativas para solução amigável da pendência, afirma a autora que o requerido se nega a qualquer negócio, insistindo para que ela receba os R\$ 50.000,00 que deveriam ter sido pagos em dezembro de 2005.

Outrossim, se recusou a pagar a ela qualquer aluguel.

Aduzindo que faz jus ao recebimento de alugueres sobre a parte que lhe cabe sobre o imóvel objeto desta ação, protestou a autora pela procedência desta ação, para que o suplicado seja condenado a lhe pagar aluguel, pelo uso da parte ideal que lhe pertence no imóvel objeto desta ação.

Informou, por fim, a suplicante, que o valor mensal da locação, de acordo com avaliação apresentada por imobiliária desta cidade, é de R\$ 2.900,00, sendo que o preço da venda seria de R\$ 450.000,00.

Docs. acompanharam a inicial (fls. 09/26).

A fls. 33/35, este Juízo indeferiu o pedido de antecipação da tutela, nomeando, entretanto, perito para realização de vistoria e estimativa de aluguel provisório, considerando seu valor de mercado.

Regularmente citado, o réu contestou (fls. 47/62), alegando, preliminarmente, que falta à autora, interesse processual, pois firmou contrato de compra e venda do imóvel objeto desta demanda e, consequentemente, não pode exigir alugueres em relação a tal bem, pois não mais detém a disponibilidade de uso e fruição.

No mérito repetiu a matéria arguida em preliminar, acrescentando que primeiramente a autora deveria ter postulado a rescisão do contrato de promessa e venda celebrado com o réu, para só então reclamar o que lhe cabe, sem, entretanto desconsiderar que já recebeu parte do preço, pela dação em pagamento do imóvel localizado na rua Rafael de Senzi.

Docs. acompanharam a contestação (fls. 64/137).

Réplica à contestação, a fls. 139/144.

Laudo Provisório, cuja elaboração foi determinada no despacho



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

de fls. 33/35, a fls. 156/169, acompanhado de anexos (fls. 170/174).

Esclarecimentos complementares prestados pelo perito a fls. 184/185.

A fls. 190/195, este Juízo rejeitou a preliminar de falta de interesse processual arguida na contestação.

Outrossim, fundamentado no art. 273, do CPC, fixou provisoriamente o aluguel pela ocupação pelo réu da meação pertencente à autora, em R\$ 790,00.

A decisão de fls. 190/195, foi integralmente confirmada pelo Egrégio Tribunal de Justiça (fls. 285/287).

A fls. 242/244, o feito foi saneado e determinada a produção de prova pericial.

Houve execução provisória dos valores dos alugueres fixados provisoriamente e não pagos pelos réus, inclusive com impugnação, rejeitada durante o transcurso do processo.

Laudo Pericial, a fls. 478/497, acompanhado de anexos.

A fls. 523/524, o réu impugnou o laudo pericial.

A fls. 528/529, a suplicante requereu o levantamento de depósitos efetuados nos autos; a homologação do laudo pericial e a prolação de sentença.

Em despacho fundamentado, proferido a fls. 541/546, este Juízo tomou providências para regularização do feito e encerrou a instrução, determinando aos litigantes que deduzissem suas alegações finais por memoriais.

As partes apresentaram seus memoriais a fls. 558/560 e fls. 562/564, ocasião em que teceram considerações sobre a prova produzida, ratificando, por fim, seus pronunciamentos anteriores.

É o relatório.



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

DECIDO.

De início, e complementando o despacho proferido a fls. 541/546, observo que embora o feito tenha sido saneado, afigurou-se desnecessária a realização de audiência de instrução e julgamento.

Com efeito, posto que não houve necessidade de produção de outras provas, que não a pericial.

Iterativa jurisprudência já firmou entendimento de que mesmo depois do saneamento do processo, é possível a prolação de sentença de mérito, sem realização de audiência. A propósito, veja-se: RJTJESP – 63/65.

Outrossim, consigne-se que as partes não invocaram prejuízo, em virtude da não designação de audiência.

Isso assentado e ingressando no mérito, observo, para que seja mantida linha coerente de raciocínio, que a pretensão deduzida pela autora se circunscreveu à condenação do suplicado ao pagamento de aluguel pelo uso da parte ideal que lhe pertence no imóvel objeto da matrícula no. 68.170, no Registro de Imóveis.

Destarte, e por força do que dispõe o art. 293, do CPC, esta sentença se circunscreverá ao tema do aluguel.

Bem por isso, a discussão armada pelo réu em suas alegações finais, acerca de percentual sobre o imóvel (fls. 564), para fixação do aluguel, tendo em conta valores já recebidos pela autora, não tem razão de ser, posto que foge ao tema do pedido e, via de consequência, ao objeto desta ação.

É certo, outrossim, que por força da decisão proferida a fls. 190/195, confirmada pelo Egrégio Tribunal de Justiça (fls. 285/287), o réu vem pagando, em cunho provisório, pela ocupação da meação pertencente à autora, aluguel do valor de R\$ 790,00.

Pois bem.

A hipótese dos autos é de mancomunhão, nome dado pela doutrina à comunhão patrimonial entre os cônjuges (e entre os que viveram em união



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

estável), após a separação.

Em outras palavras, a mancomunhão abrange os bens adquiridos na constância do casamento ou da união estável e sujeitos à partilha. Integram o patrimônio comum e pertencem à comunhão dos cônjuges.

Ensina Yussef Said Cahali, que a mancomunhão é patrimônio de mão fechada, instituto de origem germânica, não se cuidando de condomínio *pro indiviso* e por partes ideais, de tradição romana. A propósito, veja-se: Divórcio e Separação, p. 782, 2000, RT.

Bem por isso, a jurisprudência até data recente, havia firmado entendimento de que havendo comunhão sobre imóvel pendente de partilha, não é possível o arbitramento de aluguel em favor de um dos cônjuges, por impossibilidade jurídica do pedido.

A propósito, veja-se:

Direito ao uso dos bens do patrimônio comum - Comunhão resultante do matrimônio que difere do condomínio propriamente dito - Partilha não realizada - Impossibilidade jurídica da remuneração pretendida pelo uso da coisa - Recurso não provido. (Apelação Cível n. 105.964-4 - São Paulo - 9ª Câmara de Direito Privado - Relator: Ruiter Oliva -12.09.2000 - V.U.)

Casal separado de fato - Residência comum ocupada só pela mulher - Pretensão do marido a metade do valor de alugueres - Pedido juridicamente impossível - Condomínio inexistente - Caso de mancomunhão, ou propriedade coletiva - Diversidade de estatutos jurídicos - Carência decretada de ofício, com prejuízo do recurso do autor vencedor - Aplicação do artigo 267, VI e § 3º, do Código de Processo Civil - Recurso prejudicado. Na vigência de sociedade conjugal sob regime de comunhão de bens, nenhum dos cônjuges pode exigir ao outro alugueres por conta da ocupação exclusiva da coisa comum. Se o exige em juízo, o caso é de manifesta impossibilidade jurídica do pedido, a qual deve reconhecer-se até no âmbito do recurso do autor vencedor. (Apelação Cível n. 99.561-4 - São Paulo - 2ª Câmara de Direito Privado - Relator: Cezar Peluso - 12.12.00 - V.U.)

Sucedee, porém, que, recentemente, o Colendo Superior Tribunal



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

de Justiça, mudou o entendimento até então vigente acerca da mancomunhão.

Com efeito, como se vê do julgado abaixo transcrito, a possibilidade de cobrança de indenização entre ex-cônjuges ou ex-conviventes, em decorrência do uso exclusivo de imóvel ainda não partilhado, passou a ser entendida como possível de dedução pela Excelsa Corte.

Confira-se: *Direito civil. Família. Recurso especial. Ação de cobrança de indenização entre ex-cônjuges, em decorrência do uso exclusivo de imóvel ainda não partilhado. Estado de condomínio. Indenização correspondente a metade do valor da renda de estimado aluguel, diante da fruição exclusiva do bem comum por um dos condôminos. Concorrência de ambos os condôminos nas despesas de conservação da coisa e nos ônus a que estiver sujeita. Possível dedução. Arts. 1.319 e 1.315 do CC/02. - Com a separação do casal cessa a comunhão de bens, de modo que, embora ainda não operada a partilha do patrimônio comum do casal, é facultado a um dos ex-cônjuges exigir do outro, que estiver na posse e uso exclusivos de determinado imóvel, a título de indenização, parcela correspondente à metade da renda de um presumido aluguel, devida a partir da citação.- Enquanto não dividido o imóvel, a propriedade do casal sobre o bem remanesce, sob as regras que regem o instituto do condomínio, notadamente aquela que estabelece que cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa, nos termos do art. 1.319 do CC/02. Assim, se apenas um dos condôminos reside no imóvel, abre-se a via da indenização àquele que se encontra privado da fruição da coisa. - Subsiste, em igual medida, a obrigação de ambos os condôminos, na proporção de cada parte, de concorrer para as despesas inerentes à manutenção da coisa, o que engloba os gastos resultantes da necessária regularização do imóvel junto aos órgãos competentes, dos impostos, taxas e encargos que porventura onerem o bem, além, é claro, da obrigação de promover a sua venda, para que se ultime a partilha, nos termos em que formulado o acordo entre as partes. Inteligência do art. 1.315 do CC/02. Recurso especial parcialmente provido. (REsp 983450/RS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 02/02/2010, DJe 10/02/2010) – o destaque é nosso.*

Ante tal entendimento, que vem sendo adotado atualmente, pelo



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

Egrégio Tribunal de Justiça, como se vê em julgado proferido em 01 de junho de 2011, nos autos da Apelação no. 0116329-91.2006.8.26.0000, da Comarca de Araras, a conclusão que se impõe é a de que a procedência desta ação é de rigor.

Com efeito, dúvida não há de que o réu está a ocupar a parte ideal cabente à autora no imóvel objeto desta ação, posto que a questão relativa à aquisição da propriedade ainda não foi definida.

Porém, conquanto procedente o pedido de indenização, ou arbitramento de aluguel, subsiste, todavia, em igual medida, a obrigação de ambos os condôminos na proporção de cada parte, de concorrer para as despesas inerentes à manutenção da coisa o que engloba os gastos decorrentes dos impostos que porventura onerem o bem.

Em outras palavras, a autora deve arcar com metade das despesas relativas aos impostos incidentes sobre o imóvel.

Outrossim, o termo inicial do aluguel ou indenização relativa à ocupação da meação, segundo julgado proferido nos autos da Apelação no. 0116329-91.2006.8.26.0000, da Comarca de Araras, acima aludido, é o da notificação ou citação ao ocupante.

Com efeito, como se vê do v. aresto, “*é que, tal como num condomínio comum, a qualquer condômino caberá o uso do bem em não se interessando os demais por igual direito (artigo 623, I, do Código Civil de 1916; artigo 1314, do atual). Desejando uso diverso, co-ocupação ou venda, mister se faria previamente avisar aos demais. Nesse sentido, admitindo arbitramento apenas após intimação, acórdãos na "Jurisprudência do Tribunal de Justiça" 178/39 (rel. Des. Paulo Shintate) e 259/38 (rel. Des. Ruy Camilo).*

Quer dizer, já naquele acórdão (RESp 3710-0-RS, j . 21.6.95, Reg. 90.0005867-8) o voto vencido fazia por admitir arbitramento de aluguéis mesmo antes da partilha, como aqui. E ao que consta esse entendimento veio a prevalecer, nesse sentido os Embargos de Divergência no Recurso Especial 130.605/DF (1999/0021649-7), julgados em 13.10.99 pela 2ª Seção do STJ (DJU 23.4.01, pg. 115). Relatados pelo Ministro Ruy Rosado de Aguiar, exatamente nessa linha:



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

"Separação consensual. Acordo sobre a partilha. Imóvel que permaneceu em comum. Uso pelo marido. Direito à indenização. Embargos de divergência. Aplicação do direito à espécie. Convencionado na separação que o imóvel residencial seria partilhado, tocando metade para cada cônjuge, e permanecendo em comum até a alienação, o fato de o marido deter a posse exclusiva dá à mulher o direito à indenização correspondente ao uso da propriedade comum, devida a partir da citação".

*Frise-se, todavia, tal como no precedente do Ministro Waldemar Zveiter, que o termo inicial dos alugueres **coincidiria com a citação inicial** para a ação respectiva, ou anterior notificação levada a cabo. Do mesmo modo que no condomínio comum, onde quem detenha a posse exclusiva - por os demais não se haverem interessado até então em igual desfrute - deverá ser previamente avisado do novo desiderato dos demais condôminos. Aqui, com a citação já que após a separação o óbice à disponibilidade dos bens deixara de ocorrer.*

Que o entendimento do STJ realmente teria mudado, confira-se o voto vencedor do Ministro Nilson Naves; relator para o acórdão no Recurso Especial 130.605-DF (97/0031220-8). Julgado em 22.9.98 pela 3ª Turma daquela Corte. Vencido o Ministro Costa Leite, no voto condutor se assinalando importar, para o pleito aos alugueres, a ocupação privativa e mais nada. Isto é:

*"o fato da mulher ter livremente deixado o imóvel (**permanecer no imóvel é que lhe seria, a meu juízo, difícil e embaraçoso**), o fato de não ter ela tomado providência no sentido de compelir o ex-marido a vender o imóvel, o fato da diligente ocupação do imóvel pelo ex-marido ("conservando o imóvel, fez pintura e que, além disso, reside na sua companhia, no imóvel, um filho do casal"), **tais fatos e outros não me parecem bastantes para repelir a pretensão de receber aluguel pela ocupação, na medida dos 50%**".*

Nessa mesma linha, ainda do STJ, o Recurso Especial n. 220.453-ES (1999/0056339-5); objeto de decisão monocrática do Ministro Castro Filho em 25.10.04 (DJU 4.11.04). Com remissão ao Recurso Especial 254.190/SP (rel. Min. Nancy Andrighi, DJU de 15.10.01). Da Ministra Nancy Andrighi, mais, o Recurso


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

Especial 622.472/RJ (2004/0011075-6), julgado em 19.8.04, no DJU de 20.9.04, p. 293, LEXSTJ vol. 183/202; ainda, o Recurso Especial 570.723/RJ (2003/0153830-0, j. 27.3.07, DJU 20.8.07, p. 268).

Essa, desde longa data, igualmente a orientação do Tribunal de Justiça; a propósito a Apelação Cível n. 327.428-4/2-00, de Campinas (j. 11.5.04, 10a Câmara de Direito Privado, na "Jurisprudência do Tribunal de Justiça" 284/34), da lavra do eminente Hélio Quaglia Barbosa. Ainda, RJTJESP 126/72 (rel. Des. Lair Loureiro), 137/69 (rel. Des. Vallim Bellocchi), Jurisprudência do Tribunal de Justiça 207/9 (rel. Des. Octávio Helene), 211/122 (rel. Des. Ernani de Paiva, com relação a um sem número de precedentes), 229/46 (rel. Des. Carlos Roberto Gonçalves), 309/38 (rel. Des. Oscarlino Moeller).

No condomínio comum, inclusive decorrente de sucessão hereditária, tem-se adotado orientação idêntica; devidos os locativos a partir do momento em que um dos condôminos comunique, aos demais, sua discordância em relação à forma de ocupação até então havida. Cabível pagamento em pecúnia seja pelo fruto obtido a partir da locação, seja simples indenização pelo uso privativo do bem.

Sempre nessa linha, arestos em RJTJESP 122/87 (rel. Des. Celso Limongi), 123/54 (rel. Des. Franklin Neiva, indenização a partir da notificação), 123/56 (rel. Des. Carlos Ortiz, com um sem número de precedentes a respeito, todos nesse sentido), 126/77 (rel. Des. Clímaco de Godoy), 134/48 (rel. Des. Corrêa Viana, somente a partir da citação), Jurisprudência do Tribunal de Justiça 163/31 (rel. Des. Ricardo Feitosa, verba devida a partir da notificação), 206/27 (rel. Des. Sousa Lima), 258/29 (rel. Des. J. G. Jacobina Rabelo), 284/34 (rel. Des. Hélio Quaglia Barbosa), 291/410 (rel. Des. Waldemar Nogueira Filho), 317/61 (rel. Des. Adilson de Andrade). Do STJ, da lavra do Ministro Vicente Leal, acórdão na "Revista dos Tribunais 746/196.

Para MARCO AURÉLIO S. VIANA: "o efeito da partilha é meramente declaratório e não atributivo da propriedade. Os direitos do condômino já se encontram definidos no título de propriedade e retroagem à data deste. A divisão individua fisicamente o quinhão de cada um deles. Opera-se materialização da fração ideal ou cota ideal de cada um dos consortes na coisa comum. Temos a atribuição de um



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

quinhão fisicamente individuado pela sua medição, localização e delimitação do imóvel comum, a cada um dos condôminos. Materializado o quinhão, este é tido como propriedade desde o instante em que se constitui o condomínio". (Comentários ao Novo Código Civil, Vol. XVI, Ed. Forense, 2a ed., p. 344).

Desta forma, colhe parcial provimento o recurso para que a autora possa exigir do réu o valor correspondente à metade dos frutos do imóvel (aluguel) a partir da data em que criou obstáculo à sua fruição exclusiva, considerada como tal a data em que o ex-marido foi citado na ação principal (fl. 34) ou seja, 15.07.05.

Evidentemente que, comprovado pelo requerido o pagamento, com exclusividade de taxas e despesas de conservação do imóvel, nada impede que peça a compensação de tais valores a partir da mesma data, na fase de liquidação e execução da sentença."

Isto posto, a conclusão que se impõe é a de que in casu, o réu deve alugueres à requerente, a partir da citação.

Por fim, relativamente ao valor do aluguel, não há como não acolher o raciocínio expendido pelo perito judicial.

De fato, em trabalho minucioso, como se vê a fls. 479/497, o perito deu o devido tratamento à questão, levando em conta todas as variáveis possíveis, para então fixar o valor do aluguel em R\$ 2.650,00 (fls. 496).

Destarte, fixo como aluguel mensal, devido pelo réu à autora, pela ocupação da meação desta, no imóvel objeto desta ação, o valor de R\$ 1.325,00, que corresponde à metade do valor fixado pelo perito.

Como acima observado, o valor ora fixado é devido a partir da citação.

Este Juízo fixou em caráter provisório, a título de aluguel, a quantia de R\$ 790,00.

O requerido, como consta dos autos pagou alugueres provisórios.

Destarte, a suplicante poderá exigir em execução desta, os alugueres atrasados, deduzidos, é claro, os valores já pagos a título de provisórios.



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

O montante devido será apurado em liquidação a ser efetuada por arbitramento - por contador.

O débito, uma vez apurado, deverá ser devidamente corrigido e acrescido de juros de mora, mês a mês, a partir do vencimento de cada aluguel, considerando-se a citação como termo inicial.

Por fim, face ao que ora foi exposto na fundamentação desta, indefiro, as pretensões consistentes em retroação do aluguel a agosto de 2009; imposição de multa de 10%; vedação de sub-locação; fixação de multa contratual; reajuste anual pelo IGPM/FGV, deduzidas em alegações finais (fls. 560), pela autora, **observando, inclusive, que não foram objeto do pedido, como se vê a fls. 07.**

Nunca é demais lembrar que por força do que dispõe o art. 293, do CPC, os pedidos devem ser interpretados restritivamente.

Com tais considerações e o mais que dos autos consta, **julgo procedente** a ação.

Em consequência, condeno o réu a pagar à autora, pela ocupação da meação desta, no imóvel pertencente em comum a ambos, objeto desta ação – matrícula no. 68.170, aluguel mensal que fixo em R\$ 1.325,00 e que será devido, a partir da citação, ocorrida em 17/05/2010 (data da juntada do instrumento de procuração apresentado pelo réu - fls. 40/42).

A suplicante poderá exigir em execução desta, os alugueres atrasados, deduzidos, é claro, os valores já pagos a título de provisórios.

O montante devido será apurado em liquidação a ser efetuada por arbitramento - por contador.

O débito, uma vez apurado, deverá ser devidamente corrigido e acrescido de juros de mora, mês a mês, a partir do vencimento de cada aluguel, considerando-se a citação como termo inicial.

Apurado o valor do débito, o réu poderá, ainda em sede de liquidação, face ao que foi exposto na fundamentação supra, compensar 50% das despesas por ele havidas em caráter exclusivo, com pagamento de IPTU, a partir de sua citação.

Indefiro, face ao que foi exposto na fundamentação supra, as



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

pretensões consistentes em retroação do aluguel a agosto de 2009; imposição de multa de 10%; vedação de sub-locação; fixação de multa contratual; reajuste anual pelo IGPM/FGV, deduzidas em alegações finais (fls. 560) pela autora.

O réu foi sucumbente.

Destarte, condeno o requerido ao pagamento de todas as custas do processo e honorários advocatícios, que fixo em 20% do valor da condenação.

P. R. I. C.

SÃO CARLOS, 02 de junho de 2014.

THEMÍSTOCLES BARBOSA FERREIRA NETO
JUIZ DE DIREITO

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