



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: **1004382-43.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**
 Requerente: **Iraídes Candida Lino**
 Requerido: **Ana Paula Ribeiro Santana**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIEL LUIZ MAIA SANTOS**

Vistos.

N. L. B., representada pela mãe, ajuizou ação pelo procedimento comum com pedido para arbitramento de aluguel contra **Ana Paula Ribeiro Santana** alegando, em síntese, que autora e requerida são herdeiras de um imóvel localizado na Rua Domingos de Angelis, nº 366, Jardim Tangará, nesta cidade de São Carlos/SP, o qual foi objeto de inventário e partilha que tramitou perante a 1ª Vara de Família e Sucessões desta comarca. A requerida reside de forma exclusiva em referido imóvel e não efetua o pagamento de qualquer contraprestação à autora, motivo pelo qual esta demanda foi ajuizada. O valor do aluguel, na média para imóveis daquela região, é de R\$ 800,00 e por isso a autora pretende seja arbitrado o aluguel em R\$ 400,00, condenando-se a requerida ao pagamento mensal. Ainda, pretende que a requerida seja condenada ao pagamento do valor total do IPTU. Juntou documentos.

A requerida foi citada e apresentou contestação. Alegou que é titular de direito real de habitação sobre o imóvel mencionado pela autora, de modo que descabe arbitramento de aluguel. Ela era companheira do falecido e por isso tem direito a continuar residindo no local, nos termos do artigo 1.831 do Código Civil. Não há enriquecimento sem causa porque ela apenas está usufruindo de um direito garantido pela lei. Discordou do valor atribuído pela autora na petição inicial e pugnou pela improcedência. Juntou documentos.

A autora apresentou réplica.

É o relatório.

1004382-43.2018.8.26.0566 - lauda 1



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

Fundamento e decido.

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois não há necessidade de outras provas, haja vista o teor das alegações das partes e documentos apresentados, que bastam para a pronta solução do litígio.

O pedido é improcedente.

O imóvel objeto da controvérsia pertence, em partes iguais, à autora e à requerida, bem este recebido por sucessão. A autora, na qualidade de descendente do falecido. A requerida, sua companheira. Este é o título jurídico de ambas em relação à coisa, como se vê das peças do arrolamento juntadas com a inicial, embora não se tenha notícia de registro do formal de partilha.

De todo modo, é incontroverso que a requerida era companheira do falecido. A pretensão da autora, na réplica, de tentar desconstituir este estado refoge ao âmbito desta demanda, destinada à cognição do pedido para arbitramento de alugueres pela posse exclusiva da coisa comum.

Em razão da união estável, tem a requerida direito real de habitação ao imóvel destinado à residência do casal, conforme previsão dos artigos 1.831, do Código Civil: *Art. 1.831. Ao cônjuge sobrevivente, qualquer que seja o regime de bens, será assegurado, sem prejuízo da participação que lhe caiba na herança, o direito real de habitação relativamente ao imóvel destinado à residência da família, desde que seja o único daquela natureza a inventariar.*

Há previsão de idêntico direito, extensível à união estável, no artigo 7º, parágrafo único, da Lei nº 9.278/1996, o qual não foi revogado expressa ou tacitamente conforme entendimento majoritário (AgInt no REsp 1617532/DF, Rel. Min. **Paulo de Tarso Sanseverino**, j. 06/02/2018, DJe 09/02/2018): *Art. 7º Dissolvida a união estável por rescisão, a assistência material prevista nesta Lei será prestada por um dos conviventes ao que dela necessitar, a título de alimentos. Parágrafo único. Dissolvida a união estável por morte de um dos conviventes, o sobrevivente terá direito real de habitação, enquanto viver ou não constituir nova união ou casamento, relativamente ao imóvel destinado à residência da família.*



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

Ademais, cumpre observar que o Superior Tribunal de Justiça já assentou que *o direito real de habitação sobre o imóvel que servia de residência do casal deve ser conferido ao cônjuge/companheiro sobrevivente não apenas quando houver descendentes comuns, mas também quando concorrerem filhos exclusivos do de cujus*. (REsp 1134387/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, Rel. p/ Acórdão Min. **Sidnei Beneti**, Terceira Turma, j. 16/04/2013, DJe 29/05/2013).

Este direito real emana diretamente da lei, independente de reconhecimento nos autos do inventário: [...] *A constituição do direito real de habitação do cônjuge supérstite emana exclusivamente da lei, sendo certo que seu reconhecimento de forma alguma repercute na definição de propriedade dos bens partilhados. Em se tratando de direito ex vi lege, seu reconhecimento não precisa necessariamente dar-se por ocasião da partilha dos bens deixados pelo de cujus, incorrendo, por conseguinte, ofensa à coisa julgada. Nesse quadro, a superveniente declaração do direito real de habitação dispensa prévia rescisão ou anulação da partilha, pois com ela não encerra qualquer oposição*. [...] (REsp 1125901/RS, Rel. Min. **Marco Buzzi**, Quarta Turma, j. 20/06/2013, DJe 06/09/2013).

Como a gratuidade é inerente ao exercício deste direito real, a pretensão da autora é descabida.

A autora ainda pleiteia que seja imposta à requerida, na integralidade, a obrigação de pagamento do IPTU. Na medida em que ambas são proprietárias do imóvel (a despeito da gravação da coisa pelo direito real), está aperfeiçoada a sujeição passiva tributária, nos moldes do artigo 32, *caput*, do Código de Tributário Nacional, de modo que não se pode acolher este pedido.

Anote-se que a gratuidade do direito real de habitação não exclui a obrigação de seu titular de arcar com as despesas ordinárias inerentes ao uso ou destinadas à conservação do bem, além tributos incidentes pelo exercício da posse (CC, arts. 1.403 e 1.416), no caso, proporcional à parte ideal que a requerida possui sobre o mencionado imóvel.

De qualquer forma, a incidência do tributo não pressupõe efetiva ocupação, o que sedimenta a impossibilidade de imposição, na integralidade, de referida obrigação à



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

requerida.

Neste sentido: *ARBITRAMENTO DE ALUGUEL E OBRIGAÇÃO DE FAZER – Sentença de improcedência recorrida tão somente no tocante às obrigações de fazer requeridas – Autor que pretende seja a ré obrigada a providenciar a regularização da titularidade das contas de água, luz e IPTU, na medida em que é ocupante exclusiva, com os filhos do casal, do imóvel – Tratando-se as contas de consumo de débitos de natureza pessoal (e não 'propter rem'), procede o pleito do autor, pelo que a retificação pretendida, servirá, outrossim, para espelhar a real situação de domicílio e posse direta do bem – Retificação relativa ao IPTU que não comporta acolhida, na medida em que o autor, como proprietário de 50% do imóvel também é sujeito passivo do tributo, cuja exigibilidade independe da efetiva ocupação do bem – Recurso parcialmente provido – Sucumbência recíproca – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.* (TJSP; Apelação 1001219-20.2017.8.26.0201; Rel. Des. **Angela Lopes**; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Garça; j. 08/05/2018).

Ante o exposto, **julgo improcedente o pedido, extinguindo-se o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Em razão da sucumbência, condeno a parte autora ao pagamento das despesas processuais, além de honorários advocatícios arbitrados por equidade em R\$ 1.000,00 (um mil reais), de acordo com os critérios do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil, respeitado o disposto no artigo 98, § 3º, do mesmo diploma legal, ante a gratuidade de justiça deferida.

Em virtude dos documentos e declaração juntada (fls. 76/80), **defiro o benefício da gratuidade de justiça à requerida.** Anote-se.

Oportunamente, dê-se baixa e arquivem-se.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 12 de setembro de 2018.

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