



- SP - CEP 13088-901

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPINAS
FORO DE CAMPINAS
5ª VARA CÍVEL
RUA FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, Campinas

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1042161-59.2020.8.26.0114**

Classe - Assunto **Procedimento Comum Cível - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**

Requerente: -----

Requerido: -----

Justiça Gratuita Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Leonardo Manso Vicentin**

Vistos.

Trata-se de ação ordinária de arbitramento de aluguel de imóvel comum c.c. pedido de tutela provisória de urgência movida por ----- contra -----. Narra a parte autora, em breve síntese, que se casou com o requerido em 29.06.2002, sob o regime de comunhão parcial de bens e que se separaram de fato em 09.06.2018. O divórcio ocorreu em outubro de 2020. Discorre que a partilha do patrimônio comum ainda não foi formalizada, e desde a separação de fato o réu usufrui de todo o patrimônio de forma exclusiva. O imóvel objeto da ação é um apartamento localizado na ----- juntamente com os móveis e equipamentos que o garnecem. Este imóvel serve de moradia exclusiva para o réu desde junho de 2018, sem que a autora receba qualquer compensação, o que lhe causa sérios prejuízos financeiros, já que não tem onde morar e passa por dificuldades financeiras enquanto aguarda a partilha. Informa que o réu concordou com a divisão igualitária do imóvel, mas continua a usá-lo sem indenizá-la. A autora busca ser remunerada pelo uso exclusivo do imóvel pelo réu, conforme o artigo 1.319 do Código Civil, a fim de evitar o enriquecimento ilícito do réu. Para tanto, apresentou três avaliações do valor de aluguel do imóvel, com média de R\$ 4.800,00, de modo que a parte correspondente à sua meação é de R\$ 2.400,005. Assim, pede que o réu seja obrigado a pagar o valor correspondente a sua meação como aluguel mensal, com pagamento no dia 01 de cada mês. Por fim, a autora solicita uma tutela de urgência para que o réu seja obrigado a pagar o aluguel mensal de R\$ 2.400,00 desde a citação, com multa de 10% em caso de inadimplência, além de juros de mora e correção monetária (fls. 01/08). Juntou documentos (fls. 09/23 e 47/57).

À autora foram deferidos os benefícios da gratuidade de justiça (fl. 65).

1042161-59.2020.8.26.0114 - lauda 1

Citado, o requerido apresentou contestação (fls. 69/74). Preliminarmente, impugnou a concessão da gratuidade da justiça em favor da autora, argumentando que ela possui



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

5^a VARA CÍVEL

RUA FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, Campinas

- SP - CEP 13088-901

Horário de Atendimento ao Públíco: das 13h00min às 17h00min

rendimentos provenientes de sua microempresa individual (R\$4.711,06), salário (R\$1.448,18), comissões (média de R\$4.477,77) e um veículo Nissan Versa (R\$53.000,00). Além disso, alega que ----- recebeu R\$ 106.000,00 de um valor total de R\$ 211.323,44 que estava em conta conjunta do casal. Sustenta que a soma desses valores impede a concessão da justiça gratuita. No mais, apresenta uma reconvenção, alegando que, assim como ----- busca o pagamento de aluguel pelo uso exclusivo do imóvel, entendendo ter também direito à **meação do valor referente ao uso exclusivo do veículo automotor por -----.** Pede o valor mensal de R\$ 999,50, baseado em uma cotação de locação de um veículo similar. Argumenta, ainda, que, como condôminos, ambos devem arcar com as despesas de IPTU (R\$4.030,72) e condomínio (R\$1.255,43) do imóvel em questão, na proporção de seus quinhões. Pede que ----- pague 50% dessas despesas, ou seja, R\$ 2.643,07 por mês. Alega também que, como a partilha de bens ainda não foi realizada, prevalece o estado de mancomunhão e não o condomínio. Defende que o valor dos aluguéis poderá ser objeto de futura compensação na divisão dos bens, não havendo urgência em seu pagamento. Contesta as avaliações de aluguel apresentadas por -----, alegando que os avaliadores são amigos dela e trabalham no mesmo ramo imobiliário, o que poderia viciar as avaliações. Afirma que as práticas de mercado atuais indicam que o valor da locação é de cerca de 0,5% do valor venal do imóvel. Usando o valor venal de R\$ 553.172,22, calcula que o valor do aluguel seria de R\$ 2.765,86 (e a meação de R\$1.382,93), e não R\$ 4.800,00 como alegado por -----. Também aponta que o mercado imobiliário está parado devido à pandemia, com valores de locação mais baixos. E, devido à controvérsia sobre o valor da locação, solicita uma perícia judicial para avaliação isenta do valor do imóvel e do aluguel, com as despesas rateadas entre as partes. Juntou documentos (fls. 75/97).

Houve réplica e manifestação da autora acerca da reconvenção (fls. 103/109 e 116/119).

Instadas as partes a especificarem as provas que pretendiam produzir, a autora-reconvinda pugnou pela produção de provas oral, pericial/avaliação do imóvel e documental (fls. 124/125), ao passo que o requerido-reconvinte deixou escoar o prazo sem manifestação (fl. 126).

Audiência conciliatória infrutífera (fls. 141/142). Na ocasião, o feito foi saneado,

1042161-59.2020.8.26.0114 - lauda 2

com manutenção da gratuidade da justiça em favor da autora-reconvinda e determinação de produção de prova pericial.



- SP - CEP 13088-901

Horário de Atendimento ao Públíco: das 13h00min às 17h00min

Laudo pericial às fls. 182/205, complementado às fls. 222/227 e homologado pelo juízo às fls. 238/239.

Encerrada a instrução, ambas as partes apresentaram alegações finais (fls. 255/262 e 269/272).

É o relatório.

Fundamento e decidido.

Inicialmente, anoto ter sido mantida a concessão da gratuidade da justiça em favor da parte autora na decisão constante no termos de audiência de fls. 141/142, a cujos fundamentos de fato e de direito me reporto.

No mais, o pedido principal é procedente, ao passo que a reconvenção procede em parte.

A parte autora-reconvinda ingressou com a presente ação com o objetivo de receber aluguel por sua meação, referente ao imóvel atualmente habitado por seu ex-esposo.

No caso concreto, está comprovado que as partes são proprietárias do imóvel descrito na inicial, conforme se verifica da matrícula nº 134524, do Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca de Campinas (fls. 12/14), mas que ainda não foi objeto de regular partilha na ação de divórcio ainda em tramitação.

Também é fato incontrovertido, que o imóvel é ocupado com exclusividade pelo requerido-reconvinte, fato sequer negado por ele em contestação, que se limitou a sustentar a necessidade de divisão proporcional do valor do aluguel, bem como a mesma divisão do valor do aluguel sobre o veículo do casal na posse da autora-reconvinda, atualmente no uso exclusivo dela.

No tocante ao pedido de fixação de aluguéis formulado pela autor-reconvinda, a pretensão comporta acolhida.

1042161-59.2020.8.26.0114 - lauda 3

Cumpre ressaltar, ser incontrovertido nos autos que o requerido-reconvinte está na



- SP - CEP 13088-901

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

5ª VARA CÍVEL

RUA FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, Campinas

Horário de Atendimento ao Públíco: das 13h00min às 17h00min

posse exclusiva do imóvel, enquanto a autora não recebe qualquer remuneração, circunstância que não pode subsistir, sob pena de se caracterizar enriquecimento indevido (art. 884 do CC).

Dispõe o artigo 1.319 do Código Civil que "cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou".

O arbitramento de aluguel tem por escopo proporcionar a todos os proprietários os direitos que lhes são inerentes, como usar, fruir e dispor da coisa, através de uma contraprestação. Utilizada a coisa comum apenas por um dos proprietários, têm os demais o inalienável direito ao recebimento de remuneração pela sua parte ideal.

Assim, como se vê, o supracitado dispositivo legal assegura à autora-reconvinte o direito de receber frutos do imóvel, sendo certo que, como o requerido-reconvinte detém a posse exclusiva do imóvel, há a sua obrigação de pagar à autora-reconvinda valor mensal relativo ao aluguel do bem, em que pese a partilha desse bem ainda esteja sub judice.

Nesse ponto, é de se anotar que se presume a concordância da autor-reconvinda com a utilização exclusiva e gratuita dos bens comuns pelo requerida-reconvinte, de modo que o termo inicial para incidência dos aluguéis é a data da citação.

Ademais, o fato de o requerido-reconvinte arcar com o pagamento dos impostos e garantir a manutenção do bem, conservando-o, não afasta sua responsabilidade pelo pagamento do aluguel postulado pela autora, até porque está usufruindo do imóvel sem nada pagar por isso.

Aliás, cabe àquele que detém o uso exclusivo do imóvel arcar com o pagamento das taxas e impostos nele incidentes, cujos valores poderão ser compensados quando da partilha efetiva do patrimônio comum do casal na ação de partilha.

A propósito:

"APELAÇÃO. Ação de arbitramento de aluguel. Litígio envolvendo ex-cônjuges. Propositora pelo varão em face da ex-mulher, ocupante do imóvel. Ação julgada procedente. PROVA PERICIAL. Pedido de reconhecimento da preclusão da prova pericial. O autor deixou de recolher honorários periciais, e a prova foi declarada



- SP - CEP 13088-901

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

5ª VARA CÍVEL

RUA FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, Campinas

Horário de Atendimento ao Públíco: das 13h00min às 17h00min

1042161-59.2020.8.26.0114 - lauda 4

preclusa na origem. O valor do aluguel indicado pelo autor na inicial não foi impugnado pela ré, que também carreou aos autos trabalho técnico com valor muito próximo. MANCOMUNHÃO. Possibilidade de pagamento pelo uso exclusivo do bem comum, antes da partilha de bens. Indivisibilidade que não obsta a divisão dos frutos. RECURSO IMPROVIDO. (TJSP - Apelação 0125270-16.2009.8.26.0100 Relator Des. Henrique Nelson Calandra Órgão

Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado - Data do julgamento: 02/09/2014)

"DIVÓRCIO USO EXCLUSIVO PELA EX-ESPOSA DE BEM COMUM - ARBITRAMENTO DE ALUGUEL ADMISSIBILIDADE QUANTIAS DEVIDAS A PARTIR DA CITAÇÃO DESPESAS COM A MANUTENÇÃO DO BEM CABEM À VAROA EM RAZÃO DO USO EXCLUSIVO GRATUITO DO IMÓVEL SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA REFORMADA. O uso exclusivo do imóvel comum e desprovido de remuneração não pode prevalecer, sob pena de caracterizar enriquecimento indevido (art. 884 do CC), de modo que, incontroverso o condomínio existente sobre o imóvel objeto da demanda, de rigor o reconhecimento do direito do cônjuge prejudicado receber aluguel pelo uso exclusivo. Precedentes. Os aluguéis são devidos a partir da citação, presumindo-se até então a existência de comodato tácito entre as partes, período no qual as custas com a manutenção do imóvel cabem àquele que ficou na posse exclusiva. Alegadas despesas fiscais com o imóvel não comprovadas. RESULTADO: apelação parcialmente provida." (TJSP - Apelação Cível nº.

0010767-86.1999.8.26.0114 Relator Des. Alexandre Coelho Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado Data do julgamento: 21.10.2015).

"Condomínio. Imóvel pertencente a ex-cônjuges. Meação que deve ser observada. Ré que utiliza a totalidade do bem deve pagar pelo gozo/fruição da fração ideal pertencente ao autor. Valor fixado tem respaldo na documentação apresentada. Alegação da apelante sobre impossibilidade jurídica do pedido não tem consistência. O fato de a filha residir com a genitora no imóvel envolve aspectos alimentares e não o patrimonial comum. Pagamento da indenização/aluguel tem incidência a contar da citação, ante a ausência de avençado anterior. Apelo provido em parte" (TJSP- Apelação nº 1000305-42.2015.8.26.0292 Relator Des.



- SP - CEP 13088-901

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

5ª VARA CÍVEL

RUA FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, Campinas

Horário de Atendimento ao Públíco: das 13h00min às 17h00min

1042161-59.2020.8.26.0114 - lauda 5

Natan Zelinski de Arruda - Órgão julgador: 4ª Câmara de Direito Privado - Data do julgamento: 30/07/2015.

ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. Bem comum. Condomínio entre ex-cônjuges. Alegação de uso exclusivo pelo varão. Aluguéis devidos da citação à data da desocupação. Condenação à divisão do pagamento de IPTU e demais impostos durante a utilização singular. Não cabimento. Encargos daquele que usufrui o bem - Necessidade de ajuste de contas entre o período da morada unilateral e os gastos futuros até a alienação do imóvel. Dano moral. Lesão à honra. Não ocorrência – Recurso parcialmente provido.” (TJSP; Apelação nº 1006302-06.2015.8.26.0292, Relator: Des. Álvaro Passos, Órgão julgador: 2ª Câmara de Direito Privado, Foro de Jacareí; Data de Julgamento: 22.08.2017; Data de Registro: 24.08.2017)

No tocante ao valor do aluguel, quanto o autora-reconvinda tenha juntado aos autos laudos particulares, elaborados por profissionais do ramo imobiliário, houve divergência por parte do requerido-reconvinte, em razão do que foi autorizada a produção de prova pericial/avaliação do imóvel.

E, consoante se infere do trabalho técnico de fls. 182/205, apurou-se que o valor mercadológico do bem para locação é de R\$6.627,24 (seis mil e seiscentos e vinte e sete reais e vinte e quatro centavos).

Assim, caberá ao requerido-reconvinte a obrigação de arcar com o pagamento de aluguel proporcional à sua meação em favor da autora-reconvinda, de R\$3.313,62 (três mil e trezentos e treze reais e sessenta e dois centavos).

Por fim, quanto ao pedido reconvencional, o arbitramento de aluguel, quanto a esse bem específico, deve-se levar em consideração o mesmo raciocínio jurídico acerca do arbitramento do aluguel do imóvel, ou seja, de que caberá à autora-reconvinda o pagamento do valor do aluguel na proporção da sua meação.

Com efeito, em que pese o valor do uso do automóvel não tenha sido aferido pela perícia técnica quando da avaliação imobiliária, constata-se que o requerido-reconvinte juntou às fls. 90/91 cotação do valor da locação do veículo Versa SV 1.6 CVT AT, no importe de R\$1.999,00 (mil e novecentos e noventa e nove reais), considerando o prazo de 30 dias de locação.



- SP - CEP 13088-901

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPINAS
FORO DE CAMPINAS
5^a VARA CÍVEL
RUA FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, Campinas

Horário de Atendimento ao Públíco: das 13h00min às 17h00min

1042161-59.2020.8.26.0114 - lauda 6

E, embora a autora-reconvinda, em sua manifestação à reconvenção, tenha impugnado a referida cotação, necessário ressaltar que ela, na fase de especificação de provas, requereu tão somente a produção de prova pericial para aferição do valor do aluguel relativo ao imóvel, silenciando-se a respeito do valor do aluguel do veículo (cf. fls. 124/125).

Assim sendo, reputo razoável a prevalência da cotação feita pelo requerido-reconvinte, de modo que caberá à autora-reconvinda pagar ao requerido-reconvinte, a título de aluguel do veículo Versa, a importância de R\$999,50 (novecentos e noventa e nove reais e cinquenta centavos).

Fica autorizada a compensação do que a autora-reconvinda deve a título de aluguel do veículo com o valor do aluguel do imóvel que o requerido-reconvinte deve a ela, ou seja, com compensação do valor do aluguel mensal do veículo (de R\$999,50), o requerido-reconvinte pagará à autora-reconvinda a importância mensal de R\$2.314,12 (dois mil e trezentos e quatorze reais e doze centavos), ficando, assim, quitada a dívida do aluguel do veículo da autora-reconvinda.

Finalmente, são esses os fundamentos jurídicos e fáticos, concretamente aplicados no caso, suficientes ao julgamento da presente lide, considerando que outros argumentos deduzidos pelas partes no processo, referem-se a pontos irrelevantes ao deslinde da causa ou restaram prejudicados, pois incapazes de infirmarem a conclusão adotada na presente sentença, cumprindo-se os termos do artigo 489 do CPC, não infringindo o disposto no § 1º, inciso IV, do aludido artigo.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE o pedido principal**, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para o fim de **condenar** a parte requerida a pagar à parte autora a importância de R\$3.313,62 (três mil e trezentos e treze reais e sessenta e dois centavos), a título de aluguel proporcional do imóvel comum do casal, cuja importância deverá ser corrigida monetariamente pelos índices da Tabela Prática do E. TJSP e com incidência de juros de mora ambas a partir da citação, tudo a ser corretamente apurado na fase de cumprimento de sentença.

Sucumbente, arcará a parte requerida com o pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios do patrono da parte adversa, que arbitro em 10% do valor atribuído à causa (CPC, art. 85, § 2º), devendo ser observada a gratuidade da justiça, seo



- SP - CEP 13088-901

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPINAS
FORO DE CAMPINAS
5^a VARA CÍVEL
RUA FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, Campinas

Horário de Atendimento ao Públíco: das 13h00min às 17h00min

1042161-59.2020.8.26.0114 - lauda 7

caso.

Por outro lado, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido reconvencial**, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para o fim de **condenar** a parte autora-reconvinda a pagar ao requerido-reconvinte a importância de R\$999,50 (novecentos e noventa e nove reais e cinquenta centavos), a título de aluguel proporcional pelo uso exclusivo do veículo comum do casal, cuja importância deverá ser corrigida monetariamente pelos índices da Tabela Prática do E. TJSP e com incidência de juros de mora ambas a partir da citação, tudo a ser corretamente apurado na fase de cumprimento de sentença. **Fica autorizada a compensação do que a autora-reconvinda deve a título de aluguel do veículo com o valor do aluguel do imóvel devido a ela pelo requerido-reconvinte, nos termos da fundamentação desta sentença.**

Sucumbente em maior parte, arcará a parte requerida com o pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios do patrono da parte adversa, que arbitro em 10% do valor atribuído à causa (CPC, art. 85, § 2º), devendo ser observada a gratuidade da justiça, se o caso.

Por fim, de modo a evitar a interposição de embargos de declaração desnecessários, registre-se que ficam preteridos todos os demais argumentos das partes, incompatíveis com a linha de julgamento adotada, observando que os pedidos foram apreciados e julgados nos limites em que foram formulados. Assim, ficam as partes, de logo, cientes de que a oposição em embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com caráter meramente infringente acarretará na imposição de multa prevista pelo artigo 1.206, §2º, do Código de Processo Civil.

P.I.

Campinas, 20 de fevereiro de 2025.

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

1042161-59.2020.8.26.0114 - lauda 8