



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
5ª VARA CÍVEL

Avenida Nações Unidas nº 22.939, 10º andar - Torre Brigadeiro, Santo Amaro - CEP 04795-100, Fone: 5548-3199 r230, São Paulo-SP - E-mail: stoamaro5cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1033598-58.2019.8.26.0002 - Procedimento Comum Cível**
 Requerente: [REDACTED]
 Requerido: [REDACTED]

CONCLUSÃO

Aos 22 de novembro de 2019, faço estes autos conclusos ao(à) MM(a). Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Cláudia Longobardi Campana**. SANDRA GISMONTE DO PRADO, Assistente Judiciário, M312663.

Vistos.

[REDACTED] propôs ação de **Procedimento Comum Cível** em face de [REDACTED]. Aduz a autora que na constância do matrimônio com o réu, adquiriram as partes o imóvel descrito na inicial. Ocorre que autora e réu se encontram em processo de divórcio (Proc. nº 1015168-58.2019.8.26.0002 – 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Santo Amaro). Refere que alugou um imóvel, com a ajuda dos pais, para que pudesse residir com seu filho, em 20 de maio de 2019, estando o réu na posse exclusiva do único imóvel pertencente ao casal, objeto da ação, desde 20 de maio de 2019. Afirma que tentou por diversos meios resolver a questão de forma amigável, mas sem sucesso. Diante dessa situação, ajuizou a presente ação para requerer a condenação do réu no pagamento de 50% do valor do aluguel, no valor de R\$ 1.175,00, além do pagamento integral do condomínio e IPTU pelo período em que permanecer residindo no imóvel.

Citado, a ré ofertou defesa de fls. 40/49, com preliminares, sustentando que o imóvel está financiado e que, portanto, não pode dispor do bem. Ademais, refere que a parte autora não está pagando sua parte no financiamento do bem e que mantém o bem sozinho para que eventual venda venha a quitar outras dívidas contraídas no matrimônio. Assim, entende que não é justo o arbitramento de aluguel quando o dever da autora de pagar o financiamento não está sendo cumprido. Requer a condenação da parte autora em litigância de má-fé e a improcedência do pedido.

Houve réplica de fls. 71/77.

Saneado o feito a fls. 86/87, fixou-se como ponto controvertido o valor de locação do imóvel comum das partes, determinando-se, outrossim, que as partes trouxessem, cada uma, três avaliações para que seja possível a obtenção da média do valor dos locativos.

Manifestação das partes a fls. 90/95 e 96/99.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
5ª VARA CÍVEL

Avenida Nações Unidas nº 22.939, 10º andar - Torre Brigadeiro, Santo Amaro - CEP 04795-100, Fone: 5548-3199 r230, São Paulo-SP - E-mail: stoamaro5cv@tjsp.jus.br

É o relatório.

Decido.

As questões preliminares foram decididas em sede de saneador, que não foi objeto de irresignação das partes (fls. 86/87).

O pedido é procedente.

Com efeito, restou demonstrado pela certidão imobiliária de fls. 14/16 que o imóvel descrito na inicial foi adquirido pelas partes quando casados no regime da comunhão universal de bens.

Sendo único bem do casal, sob processo de divórcio, pertence a cada parte 50% do imóvel. Assim, a autora é condômina de 50%.

O uso exclusivo do imóvel pelo réu restou incontroverso.

Ora, nestas circunstâncias, incontestável é que a autora está sendo privada da utilização do bem que também lhe pertence e, em consequência, dos frutos e proveito econômico da coisa.

Como o réu é o único a utilizar o imóvel, incumbe-lhe indenizar a autora pelo proveito econômico que deixa de obter em razão do seu uso exclusivo, ou seja, no valor locativo da coisa, na proporção do quinhão que lhe pertence.

Entendimento contrário consistiria em verdadeiro respaldo ao locupletamento indevido, o que é vedado por nosso Direito.

Neste sentido a jurisprudência majoritária: “CONDOMÍNIO Arbitramento de aluguel - Obrigação do condômino que ocupa prédio comum de pagar aluguel aos demais - Recurso não provido.” (Relator: Debatin Cardoso - Apelação Cível n. 192.681-2, São Paulo - 19.11.92).

As partes apresentaram avaliações, para o fim de obtenção da média do valor dos locativos.

A autora trouxe as 2 avaliações: a primeira delas com valor entre R\$ 2.000,00 a R\$ 2.200,00, incluído o condomínio e o IPTU (fls. 92/93); a segunda, o valor de R\$ 2.600,00 a R\$ 2.800,00 (locação mais condomínio – fls. 92/93). Conclui que o valor médio da locação é R\$ 2.600,00 (fls. 91).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
5ª VARA CÍVEL

Avenida Nações Unidas nº 22.939, 10º andar - Torre Brigadeiro, Santo Amaro - CEP 04795-100, Fone: 5548-3199 r230, São Paulo-SP - E-mail: stoamaro5cv@tjsp.jus.br

O réu, por seu turno, apresentou três avaliações, com valores entre R\$ 2.100,00 (fls. 97), R\$ 2.000,00 (fls. 98) e R\$ 1.900,00 (fls. 99).

Com relação aos valores apresentados pela autora, vê-se que no primeiro caso está incluído o valor da parcela do IPTU e no segundo o valor do condomínio, cujos valores não vieram discriminados nos autos.

Portanto, considerando as avaliações juntadas, o valor da média dos aluguéis é de R\$ 2.000,00, cumprindo à autora, então, ser indenizado no equivalente a 50% deste valor, ou seja, R\$ 1.000,00. A indenização será devida a partir do momento em que o réu foi citada.

Por fim, consigno que cada parte deve arcar com a metade do IPTU, tendo em vista que se trata de imposto sobre a propriedade que é de ambos.

O réu deve arcar integralmente com a taxa de condomínio, considerando que se trata de valor pago mensalmente por todos os moradores e que serve para custeio da manutenção das áreas comuns do prédio, além do rateio das contas de consumo.

As questões sobre o pagamento das parcelas do financiamento, da eventual venda do imóvel, quitação do financiamento, e eventuais compensações, devem ser objeto de deliberação na ação de divórcio.

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a ação para CONDENAR o réu a pagar à autora, a título de indenização pela utilização exclusiva do imóvel comum, o valor mensal de R\$ 1.000,00, desde a sua citação nesta demanda, até a eventual desocupação do imóvel, com correção monetária e juros moratórios de 1% ao mês a partir de cada vencimento. CONDENO o réu ao pagamento do valor integral da taxa condominial mensal e ao valor correspondente a 50% da parcela do IPTU. CONDENO o réu, por fim, ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que arbitro em 10% do valor da condenação vencido até esta data.

Após o trânsito em julgado, aguarde-se em cartório por 20 (vinte) dias. Nada mais sendo requerido, archive-se.

P.I.

São Paulo, 22 de novembro de 2019.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
5ª VARA CÍVEL

Avenida Nações Unidas nº 22.939, 10º andar - Torre Brigadeiro, Santo Amaro - CEP 04795-100, Fone: 5548-3199 r230, São Paulo-SP - E-mail: stoamaro5cv@tjsp.jus.br

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