

AO MM. JUÍZO DA VARA FEDERAL DO TRABALHO DA COMARCA DE MOGI GUAÇU/SP

Processo nº: 0091900-28.2008.5.15.0071

MÁRCIO JOSE DOS SANTOS LEITAO, devidamente qualificado nos autos da presente Reclamação Trabalhista, ajuizado pelo reclamante ARY FERREIRA COIMBRA e outros, em face de GUACUPAV PAVIMENTACAO EIRELI e outros, na qualidade de **Arrematante** do imóvel penhorado nos autos em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar **manifestação** referente ao valor do aluguel a ser depositado em juízo pela empresa IRON AMBIENTAL RECICLÁVEIS LTDA, conforme petição apresentada pela interessada (Id 3cec099), pelos fatos e fundamentos a seguir expostos:

I - Dos Fatos

Conforme a petição apresentada pela interessada IRON AMBIENTAL RECICLÁVEIS LTDA, foi acordado que a empresa pagaria o valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) mensais, a título de aluguel, pelo período de 90 dias, até a desocupação do imóvel arrematado.

Entretanto, o valor indicado pela interessada não reflete a realidade do mercado imobiliário da região, sendo visivelmente inferior ao valor praticado para locações de imóveis com características semelhantes ao objeto desta lide.

II - Do Questionamento ao Valor do Aluguel

A arrematante, que adquiriu o imóvel em leilão, tem interesse legítimo em assegurar que os valores devidos a título de aluguel correspondam ao justo valor de mercado, para evitar eventuais prejuízos patrimoniais.



Bruna Pessiquelli

Advogada

Contato: (19) 99281-4949

E-mail: brunapessiquelli@hotmail.com

Diversos tribunais já consolidaram o entendimento de que o valor de aluguel deve ser proporcional ao valor de mercado para evitar que o proprietário ou arrematante sofra prejuízos. Nesse sentido, temos que:

“O valor do aluguel deve ser fixado com base no preço de mercado para que não haja desequilíbrio contratual ou locação por preço vil.”

(TJ-SP - Apelação Cível 0001237-05.2016.8.26.0577, Rel. Des. Paulo Ayrosa, j. em 28/04/2017)

Além disso, a jurisprudência também assegura que o arrematante tem direito a uma compensação justa pela ocupação do imóvel, até que ocorra a desocupação definitiva:

“O arrematante de imóvel tem o direito de obter justa compensação pelo uso e ocupação do bem, enquanto o imóvel estiver na posse de terceiro, até a desocupação definitiva.”

(TJ-SP - Agravo de Instrumento nº 2058469-44.2017.8.26.0000, Rel. Des. Pereira Calças, j. em 11/09/2017)

Ainda, reforçando a necessidade de que o valor do aluguel seja compatível com o mercado local:

“No caso de ocupação do imóvel arrematado por terceiros, a fixação de aluguel deve observar o valor justo e compatível com as condições do mercado local.”

(TJ-RJ - Apelação Cível nº 0008435-94.2014.8.19.0038, Rel. Des. Alexandre Freitas Câmara, j. em 12/06/2018)

Com base nesses precedentes, torna-se evidente que o valor proposto de R\$ 1.000,00 (um mil reais) mensais não condiz com o mercado e pode gerar desequilíbrio financeiro ao arrematante.

III - Do Pedido



Bruna Pessiquelli

Advogada

Contato: (19) 99281-4949

E-mail: brunapessiquelli@hotmail.com

Diante do exposto, requer-se a Vossa Excelência que:

1. Seja revista a quantia de R\$ 1.000,00 (um mil reais) mensais a título de aluguel, com base em uma avaliação do valor de mercado do imóvel, a fim de garantir que a arrematante não sofra prejuízos patrimoniais pela ocupação indevida;

2. Seja concedido prazo para que as partes possam indicar assistentes técnicos para avaliar o valor justo do aluguel ou, alternativamente, seja nomeado perito para a devida avaliação.

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

Mogi Guaçu/SP, 16 de outubro de 2024.

Bruna de Carvalho Pessiquelli
OAB/SP-434-870



Bruna Pessiquelli

Advogada

Contato: (19) 99281-4949

E-mail: brunapessiquelli@hotmail.com