



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1013406-32.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Kaique Tadeu Miceli**
 Requerido: **Leny Aparecida Miceli Azevedo e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

Vistos.

Kaique Tadeu Miceli propôs ação de arbitramento de aluguel em face de **Leny Aparecida Miceli Azevedo** e **Carlos Alberto Azevedo**. Alegou, em síntese, ser coproprietário do imóvel, que juntamente com seus irmãos, herdou após o falecimento de seus genitores. Partilhado o bem, todos os herdeiros se tornaram condôminos. Afirmou que apenas os réus usufruem com exclusividade do imóvel. Houve notificação extrajudicial para pagamento de alugueres, porém os demandados se mantiveram inertes. Declarou que todas as tentativas de se ajustar com os réus restaram infrutíferas e por isso requereu o acolhimento do pedido para arbitramento do aluguel no importe de R\$ 359,86, a partir da notificação extrajudicial. Juntou documentos.

Os réus foram citados e apresentaram contestação. Preliminarmente, requereram a citação dos demais herdeiros do imóvel objeto da presente demanda. No mérito, alegaram que o imóvel não está avaliado em R\$ 1.000.000,00 como declarado pelo autor, mas sim em R\$ 700.000,00, de forma a caber ao mesmo a importância mensal de R\$ 59,00, a título de aluguel. Impugnaram a alegação de locação do imóvel, afirmando que não houve qualquer interesse neste sentido. Argumentaram ter havido um acordo verbal por parte dos herdeiros e onde ficou estabelecido que os réus ocupariam o imóvel, arcando com IPTU e despesas de manutenção, até a alienação do bem. Requereram a improcedência. Juntaram documentos.

O autor apresentou réplica.

Instadas a esclarecer quais provas que ainda pretendiam produzir, bem como



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

se havia interesse na designação de audiência de conciliação, as partes apresentaram novas manifestações.

É o relatório.

Fundamento e decidido.

O processo comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois não há necessidade de produção de outras provas, uma vez que os documentos existentes nos autos e as alegações das partes permitem o pronto julgamento da lide.

Os réus não juntaram documentos comprobatórios de sua condição de hipossuficiência, apesar de expressamente intimados nos termos da respeitável decisão de fl. 77, motivo pelo qual o benefício da gratuidade de justiça por eles pleiteado na contestação fica indeferido.

A produção de prova por eles pleiteada deve ser indeferida, pois cabia aos demandados juntar, com a contestação, os documentos destinados à prova de suas alegações, conforme a regra do artigo 434, *caput*, do Código de Processo Civil. Em especial, os réus já poderiam, por ato próprio, ter procurado as imobiliárias onde alegam que o imóvel objeto da causa está cadastrado para venda, a fim de que fossem fornecidas informações a respeito do valor ofertado, bem como do tempo em que o bem foi colocado no mercado.

Assim não agindo, e porque a prova que eles requereram independeria de intervenção do juízo para ser produzida, faz-se necessário o pronto julgamento da causa, com base nos documentos já juntados.

É incontroverso que o autor e os réus são proprietários, em condomínio, do imóvel objeto da matrícula nº 109.782 do CRI local, do qual o primeiro é titular da fração ideal de 1/6. Também não se questiona a posse exclusiva do bem por parte dos réus, de modo que é obrigação deles arcar com o pagamento do aluguel ao condômino que não exerce posse sobre a coisa.

Ademais, se eles arcam com os custos de manutenção do imóvel, isso se deve justamente à posse exclusiva por eles exercida sobre o bem. Não seria justo, nem


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

lógico, que uma vez residindo no local, deixassem de custear, ao menos, as despesas naturais e decorrentes da própria posse.

O autor apresentou avaliação imobiliária realizada em setembro de 2017, apurando-se o valor de mercado do bem em R\$ 1.000.000,00. Os réus apenas alegaram que colocaram o bem à venda pelo preço de R\$ 700.000,00 em acordo com todos os demais condôminos. Prova alguma se produziu neste sentido e os réus, a quem esse ônus incumbia, sequer pleitearam a produção de prova oral, para que se demonstrasse essa concordância a respeito do valor do bem.

De todo modo, os documentos são suficientes para se atribuir o valor de mercado do imóvel. Além disso, o valor pleiteado a título de aluguel pelo autor está em consonância com sua fração ideal. O cálculo por ele efetuado, apurando-se o valor do aluguel, do todo, em R\$ 2.160,00 não é absurdo e está de acordo com o preço usualmente praticado. O valor é pouco superior a 0,2% do valor de mercado adotado como base, sendo de todo razoável.

O termo inicial dos alugueres será a notificação extrajudicial (09.10.2017) quando o autor manifestou aos réus a pretensão de receber os locativos em razão da posse exclusiva mantida pelos últimos.

Em caso análogo, assim se decidiu: *EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO – ALEGAÇÃO DE USUCAPIÃO AFASTADA – USO EXCLUSIVO DE IMÓVEL COMUM – ARBITRAMENTO DE ALUGUEL – VIABILIDADE – VALOR DO LOCATIVO BEM APURADO – PAGAMENTO A PARTIR DA NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL – SENTENÇA CONFIRMADA – APELO NÃO PROVIDO*. (TJSP; Apelação 1026668-22.2016.8.26.0554; Rel. Des. **Giffoni Ferreira**; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André; j. 03/05/2018).

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido, para condenar os réus a pagar aluguel mensal ao autor, desde a data da notificação extrajudicial, no valor de R\$ 359,86 (trezentos e cinquenta e nove reais e oitenta e seis centavos), reajustado anualmente pelo IGPM, com atualização monetária, sobre as parcelas vencidas, pelos índices da tabela prática do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, e juros de mora, de 1% (um por cento) ao mês, ambos a contar de cada vencimento. Em**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

consequência, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

O aluguel ora arbitrado sofrerá reajuste anual pelo IGPM, sem prejuízo do acréscimo da atualização monetária e juros de mora sobre as parcelas vencidas. Para fins do cálculo, então: (i) apurar-se-á o valor devido na data da notificação extrajudicial, qual seja R\$ 359,86; (ii) reajustar-se-á, quando for o caso, anualmente pelo IGPM; (iii) sobre as parcelas vencidas é que será acrescida nova atualização, agora pelos índices da tabela prática do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, além dos juros de mora, estes no valor de 1% (um por cento) ao mês.

Em razão da sucumbência, condeno os réus ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da causa, quantia que está em consonância com as diretrizes do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 22 de maio de 2018.

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