



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0008917-08.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Alienação Judicial**
 Requerente: **Ricardo Cassiano Pinheiro Chagas**
 Requerido: **Adriana Bezerra de Araújo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Castilho Aguiar França**

Vistos.

RICARDO CASSIANO PINHEIRO CHAGAS ajuizou ação contra **ADRIANA BEZERRA DE ARAÚJO**, pedindo a extinção de condomínio, relativamente ao imóvel que ambos possuem, resultado da partilha no processo de separação judicial, bem como a condenação dela ao pagamento de uma renda mensal pelo fato da ocupação exclusiva do mesmo imóvel.

A ré contestou os pedidos, arguindo em preliminar a carência da ação e alegando que passou a residir no imóvel a partir de março de 2013, que encontrava-se desocupado, com a finalidade de proteger o bem contra invasores e depredadores, sem intenção de permanecer indefinidamente no imóvel e que nunca se opôs a venda do mesmo. Alegou, também, que ficou pactuado verbalmente que caberia ao autor o pagamento do IPTU. Requereu a venda extrajudicial do imóvel no valor compatível de mercado e a improcedência da ação quanto ao arbitramento de aluguel.

Manifestou-se o autor em réplica.

A tentativa de conciliação foi infrutífera.

Rejeitou-se a preliminar arguida.

Determinou-se a avaliação do imóvel, vindo para os autos o respectivo laudo, sobrevindo manifestação das partes.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O requerente e a requerida são comunheiros nos direitos sobre o imóvel, e pactuaram, no acordo de separação judicial, que o imóvel fica em comunhão, metade para cada qual (v. fls. 12/15).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Nessa circunstância, cabendo ao requerente metade ideal do bem, assiste-lhe o direito de exigir a alienação, como forma de extinção da comunhão, situação que a ele não convém manter, ressaltando-se a qualquer deles o direito de adquirir a parte do outro.

Não houve impugnação ao laudo de avaliação, que será então adotado como critério na alienação.

Ficou decidido na separação judicial que caberia a requerida o direito de ocupação exclusiva até a conclusão do curso técnico de enfermagem, limitando esse prazo a dois anos. A requerida alega que desde a separação, o imóvel encontrava-se desocupado, vindo a residir no mesmo em março de 2013, com intuito de proteger o bem contra invasores e predadores, alegação esta que não foi contestada pelo requerente.

Afirmou a requerida que foi ajustado verbalmente que a ela caberia o pagamento da energia elétrica e conservação do imóvel e ao requerente o pagamento do imposto predial e contas de água.

Assiste ao requerente o direito de cobrar dela, o pagamento de renda mensal pela ocupação exclusiva do imóvel. Ressalta-se que a requerida ocupa o imóvel sem a companhia dos filhos, que atualmente encontram-se sob a guarda definitiva do requerente.

Quem ocupa com exclusividade a coisa comum deve pagar aos demais condôminos pelo uso integral do bem, pois está retirando todos os seus frutos, inclusive e especialmente a renda. Não há, pois, como negar o direito do co-proprietário de exigir o pagamento do aluguel ou renda daqueles que se utilizam dos imóveis comuns, na proporção de cada quinhão.

Dispõe o artigo 627 do Código Civil de 1916, aplicável ao caso, que "cada consorte responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa comum, e pelo dano que lhe causou".

Nos termos do artigo 1.319 do CC/2002: "Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou".

A propósito ensina Maria Helena Diniz: "Os condôminos poderão usar da coisa comum, retirando seus frutos, sendo que cada um responderá perante os outros pelas vantagens ou frutos que vier a perceber, sem a devida autorização, bem como pelos prejuízos que lhes causar. Assim, se um deles habitar a casa comum, deverá pagar aos demais a título de aluguel a parte correspondente ao quinhão de cada um" (Código Civil Anotado, 11ª ed., São Paulo, Saraiva, 2005, p. 1.061).

Conforme Francisco Eduardo Loureiro " ... deve o condômino usar a coisa comum de modo a não excluir igual direito dos demais comunheiros, ou seja, deve esse direito ser compatível com o estado de indivisão. Caso utilize com exclusividade a coisa, em detrimento dos demais condôminos, podem estes exigir o pagamento de aluguel, para evitar o enriquecimento sem causa. Embora não explicita a lei tal situação é admitida de longa data pela doutrina e jurisprudência (Carvalho Santos, J. M. Código Civil Brasileiro



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

interpretado. Rio de Janeiro, Freitas Bastos, 1943, v. VIII, p. 307; JTJ 122/87 e 206/27)" (Código Civil Comentado - Doutrina e Jurisprudência, Coord. Min. Cezar Peluso, artigo 1.314, p. 1164).

Sobre a questão, transcreve-se jurisprudência citada no Código Civil Comentado, coordenado pelo Ministro Cezar Peluso do Supremo Tribunal Federal:

"Condomínio. Coisa comum. Ex-cônjuges. Uso exclusivo por um deles. Indenização devida ao outro. Irrelevância no fato de não se encontrar o bem comum produzindo lucro ou rendimento. Procedência. Sentença mantida. Agravo retido e apelação improvidos. Mostra-se irrelevante o fato de o imóvel comum não estar produzindo rendimento; o condômino responde perante os demais pelos frutos colhidos e também pelos que deixou de perceber por sua culpa (artigos 513 e 627 do CC) (atuais artigos 1.216 e 1.319 do CC). A indenização será devida mesmo inócua a renda, mas em caso de uso exclusivo por parte de um dos condôminos. Então, o que disciplina essa situação jurídica formada são as regras comuns da co-propriedade."

"Usando a coisa sozinho ou percebendo por inteiro seus frutos, ele responderá perante os demais com o que se estabelece a harmonia entre o artigo 623 e 627 (RT 449/144; RJTJESP-Lex 123/56, 74/565, 81/88, 115/53, 126/72; RT 538/130, 544/100 e 746/196) (TJSP, Ap. Cível nº 127.401-4, Rel. Octávio Helene, j. 13/04/2000)" (Ed. Manole, 1ª ed, 2007, p. 1.171, nota ao artigo 1.319 do Novo Código Civil).

O Colendo Supremo Tribunal Federal, igualmente, já proclamou que "o condômino que ocupa o prédio comum em sua integridade deve pagar aos demais o valor correspondente à renda presumível que a locação proporcionaria" (RT, vols. 341/507 e 343/318; RTJ 73/965).

Nesse sentido julgados do Egrégio Superior Tribunal de Justiça:

"Condomínio - Condômino que ocupa integralmente imóvel de que é co-proprietário - Necessidade de pagamento de aluguel aos demais condôminos - Medida que visa assegurar o direito inerente ao domínio e percepção dos frutos produzidos pela coisa comum - Inteligência dos artigos 623, 627 e 638 do Código Civil." (Resp 72.190/SP, Sexta Turma, Rel. Min. Vicente Leal).

"Recurso especial. Civil. Ação de cobrança de aluguel. Utilização exclusiva de imóvel em condomínio. Possibilidade. - É possível a cobrança de alugueres pelo uso exclusivo de imóvel em condomínio quando houver resistência do ocupante à fruição concomitante do imóvel. - Igualmente factível essa cobrança, quando a simples ocupação do bem por um dos consortes representar impedimento de cunho concreto, ou mesmo psicológico, à utilização simultânea pelos demais condôminos (...)." (REsp 622472/RJ, Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJ 20/09/2004, p. 293).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

"Civil. Processual civil. Propriedade comum de imóvel. Uso integral por um condômino. Efeitos. Obrigação de pagar aluguel. Legitimidade passiva. - Quem ocupa integralmente imóvel de que é co-proprietário, nele mantendo estabelecimento industrial de sua propriedade, deve pagar aluguel aos demais condôminos, tendo legitimidade para figurar no pólo passivo de ação de arbitramento de aluguel. - Na propriedade em comum, cada condômino pode exercer os direitos inerentes ao domínio e perceber os frutos produzidos pela coisa comum (CC, artigos 623, 627 e 638). Recurso conhecido e provido." (REsp 41.113/SP; Recurso Especial 1993/0032807-7. Ministro Vicente Leal. Sexta Turma. J. 25/03/1996).

"Na propriedade em comum, quem ocupa integralmente imóvel de que é co-proprietário deve pagar aluguel aos demais condôminos, aos quais são assegurados os direitos inerentes ao domínio e perceber os frutos produzidos pela coisa comum" (Código Civil, artigos 623, 627 e 638)" (RT, 746/196).

Assim também decidiu esta Colenda Corte, em arestos assim ementados:

"Condomínio. Ocupação integral por um dos condôminos. Pagamento de aluguel independentemente de ajuste. Possibilidade. Aplicação dos artigos 623, 627 e 638 do Código Civil. Jurisprudência do Egrégio Superior Tribunal de Justiça. Recurso não provido, com observação" (RJTJSP, 206/28). "AÇÃO DE COBRANÇA - IMÓVEL EM COMUM - OCUPAÇÃO COM EXCLUSIVIDADE - VALORES PERCEBIDOS DE ALUGUEL DE IMÓVEL - DIREITO DO CONDÔMINO À METADE DOS FRUTOS DA COISA COMUM E DO CORRESPONDENTE A SUA QUOTA PARTE. Consoante os artigos 1.319 e 1.326 do Código Civil atual, se não há estipulação em contrário, os frutos da coisa comum pertencem a cada condômino pela metade. Se apenas um dos condôminos ocupa o imóvel com exclusividade e recebe os frutos da parte alugada do imóvel, não repassando ao condômino a cota-parte que lhe cabe, é devedor da metade do valor recebido, além do valor correspondente à cota-parte pela ocupação exclusiva como moradia." (TJ/MG, Apelação Cível nº 2.0000.00.510701-5/000, 14ª Câmara Cível, Rel. Des. Elias Camilo, j. em 01/09/2005).

"CONDOMÍNIO. Coisa indivisível. Arbitramento de aluguel. Possibilidade. Uso exclusivo de imóvel por um dos condôminos. Inexistência de autorização uso pela ré que excede seu quinhão. Dever de ressarcimento pela ocupação. Sentença mantida. Recurso improvido." (TJ/SP, Apelação Cível nº 526948-4/6-00, 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Vito Guglielmi, j 04/10/2007).

São julgados extraídos de precedente do E. Tribunal de Justiça do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Estado de São Paulo, Apelação nº 994.04.026.409-2 (367.805-4/6-00), Rel. Des. Joaquim Garcia, j. 14.04.2010.

Diante do exposto, **acolho o pedido inicial** e determino a alienação judicial do imóvel, para extinção do condomínio.

Transitada esta em julgado, proceda-se a alienação, por iniciativa particular ou hasta pública, pelo preço mínimo da avaliação, de R\$ 133.230,00 (fls. 89), com correção monetária desde a data do laudo.

Do preço apurado, caberá a cada qual dos condôminos a parcela correspondente à comunhão, lícito exercerem o direito de preferência.

Condeno a requerida ao pagamento da renda mensal de R\$ 333,00 à título de valor locatício do imóvel, pela ocupação exclusiva, desde a data da citação inicial até a época da efetiva desocupação, com correção monetária e juros moratórios, devidos desde cada vencimento.

Responderá a requerida pelas custas e despesas processuais, bem como pelos honorários advocatícios da patrona do requerente, fixados por equidade em 10% do valor da causa, corrigido monetariamente desde a data do ajuizamento. A execução dessas verbas, porém, **fica suspensa**, nos termos do artigo 12 da Lei nº 1.060/50.

P.R.I.C.

São Carlos, 17 de março de 2014.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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