

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

CONCLUSÃO

Em 22 de novembro de 2018, faço estes autos conclusos à MMª. Juíza de Direito, **Dra. ANA CLÁUDIA HABICE KOCK**. Eu, _____, Escrivão Judicial I, subscrevo.

SENTENÇA

Processo nº: **1003802-48.2018.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**
 Requerente: **Carlos Henrique Marques**
 Requerido: **Dejanira Conceição Inacio**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ANA CLAUDIA HABICE KOCK**

Vistos.

Trata-se de **Procedimento Comum - Condomínio** propostos por **Carlos Henrique Marques** em face de **Dejanira Conceição Inacio** alegando, em resumo, que, na constância de seu casamento com a ré, adquiriram o imóvel residencial localizado na Rua Antônio Teixeira, 479, Jardim Maria Luiza IV, nesta cidade, e esse foi partilhado igualmente por ocasião do divórcio. Desde o rompimento, a ré usufrui unilateralmente do imóvel, sem lhe pagar aluguel, bem como dificulta sua alienação.

Requer a procedência para que seja arbitrado aluguel e a condenação da requerida ao pagamento de 50% do valor mais encargos da sucumbência.

A requerida foi devidamente citada e apresentou contestação alegando, em resumo, que restou acordado no divórcio que permaneceria no imóvel, arcando com o financiamento e seus custos, até a alienação, o que impossibilita a fixação de aluguel. Requer a total improcedência da ação (fls. 26/31).

A ré, apresentou, ainda, reconvenção pleiteando o arbitramento de aluguel em relação aos veículos partilhados por ocasião do divórcio (fls. 31/33).

Houve réplica e contestação à reconvenção (fls. 39/43 e 55/58).

O feito foi saneado (fls. 73/74), determinando-se a realização de avaliação



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

no imóvel para apuração do valor do aluguel.

Com a juntada do laudo (fls. 85/102), manifestou-se o autor (fls. 107).

É O RELATÓRIO.

FUNDAMENTO E DECIDO.

Trata-se de ação de arbitramento de aluguel em favor de condômino.

O pedido deve ser julgado procedente.

Segundo se extrai dos autos, por ocasião do divórcio das partes, o bem imóvel descrito na inicial foi partilhado, cabendo 50% para cada qual (fls. 14/16).

O autor narra que a ré reside no imóvel localizado nesta Comarca (Jardim Maria Luiza IV) desde o divórcio e nunca lhe pagou aluguel.

Incontroverso o condomínio existente sobre o imóvel objeto da demanda, que é ocupado exclusivamente pela requerida, fato que torna inequívoco o direito de se arbitrar alugueres em favor do requerente.

Tal pretensão dirige-se, portanto, contra aqueles que se tem beneficiado da situação em detrimento do outro, por ser ele o único a usufruir do condomínio, não se podendo conceber que, diante desse quadro, o autor não seja indenizado, o que caracterizaria locupletação por parte da requerida.

Esse, aliás, o entendimento claro que se pode depreender pela simples leitura dos arts. 1314, 1319 e 1326 do Código Civil: "*Art. 1.314. Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la. Parágrafo único. Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros. Art. 1.319. Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou. Art. 1.326. Os frutos da coisa comum, não havendo em contrário estipulação ou disposição de última vontade, serão partilhados na proporção dos quinhões.*".



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

In casu, a relação de direito material é que autoriza a fixação de aluguel entre os co-proprietários, independentemente da existência de relação locatícia entre eles.

Assim, a melhor solução jurídica à espécie é considerar que a ocupação do prédio comum, em sua integridade, por apenas um ou alguns dos condôminos enseja o pagamento aos demais do valor correspondente à renda presumível que a locação proporcionaria, estando correto o ajuizamento da presente ação que visa a esse fim contra aquele ou aqueles que se encontram instalados no imóvel.

E é também nesse sentido que se inclina a jurisprudência:

"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. Ementa oficial: Na propriedade em comum, quem ocupa integralmente imóvel de que é coproprietário deve pagar aluguel aos demais condôminos, aos quais são assegurados os direitos inerentes ao domínio e perceber os frutos produzidos pela coisa comum (CC, artigos 623, 627 e 638 - STJ, REsp nº 72 1 90/SP, 6ª Turma, j 24 de junho de 1.997, Relator Ministro VICENTE LEAL, DJU I o de setembro de 1 997).

Com a citação é que pode se considerar que foi manifestada a discordância com relação à ocupação gratuita, motivo pelo qual os aluguéis apenas podem ser cobrados a partir da citação e não retroativamente.

Isso porque, com a citação, e como acima mencionado, desapareceu a figura jurídica do "comodato" entre os condôminos, mas a natureza da relação jurídica que se instala não é aquela regida pela lei de locação, pois, muito embora denominado "aluguel", o que é devido pelo requerido a partir da citação, trata-se, em verdade, de percepção pelos frutos da coisa comum, consoante dispõe o artigo 1.139 que disciplina a matéria.

E, em assim sendo, cabe aqui a regra do artigo 1.315 do Código Civil que determina que *"o condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita"*.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

Destaque-se ainda o julgado extraído da Apelação Cível n. 002.294-4, da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que teve como Relator o eminente Desembargador ENIO ZULIANI, cuja ementa apresenta a seguinte redação: "*CONDOMÍNIO - Arbitramento de aluguel pela utilização exclusiva, por um condômino, da coisa comum (artigos 623, I e 635 do Código Civil) - Ausência de notificação prévia acerca da vontade de administrar por locação e que faz incidir a data da citação (artigo 219 do Código de Processo Civil) como marco inicial da obrigação condominial - Recurso não provido.*"

O laudo pericial elaborado por perito de confiança deste juízo apurou que o aluguel do imóvel gira em torno da quantia de R\$ 431,81 por mês, cabendo à requerida arcar com 50% deste valor, que deverá ser pago ao autor, a partir da citação.

A pretensão da requerida no ressarcimento de despesas relacionadas aos automóveis não comporta acolhimento, pois referida pretensão deveria ser deduzida em ação de divórcio, não se prestando referida demanda para partilha de bens ou para cobrança de outros valores.

Por outro lado, a pretensão reconvenicional deve ser conexa com a ação principal e com os fundamentos da defesa (art. 343 do Código de Processo Civil), não se observando referida relação nesse caso, devendo a requerida valer-se da ação cabível, no juízo competente, caso pretenda a alienação de outros bens.

Ante o exposto, julgo **PROCEDENTE** o pedido para arbitrar o valor dos frutos a serem recebidos pelo requerente da requerida em R\$ 215,90, por mês, a partir da citação, com a incidência de correção monetária a partir da data do laudo pericial e juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação, para pagamento das verbas em atraso, encargo devido até a data da venda do imóvel ou a da sua desocupação a qualquer título.

Arcará a requerida com o pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que fixo em R\$ 800,00, nos termos do artigo 85, §8º do CPC. A cobrança desse valor está condicionada à prova de que a ré perdeu a condição legal de necessitada, nos termos do artigo 98, §2º e §3º do CPC.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

Julgo **EXTINTO** o pedido reconvençional, nos termos do art. 485, inciso IV do Código de Processo Civil.

Arcará a reconvinte com o pagamento das custas e honorários advocatícios fixados em R\$ 800,00, corrigidos a partir desta data. A cobrança desse valor está condicionada à prova de que a reconvinte perdeu a condição legal de necessitada, nos termos do artigo 98, §2º e §3º do CPC.

Nos termos do convênio firmado entre Ordem dos Advogados do Brasil e Defensoria Pública do Estado, expeçam-se, oportunamente, as respectivas certidões aos procuradores provisionados às fls. 20 e 35, para impressão via sistema eletrônico.

Publique-se e Intimem-se.

Araraquara, 5 de dezembro de 2018.

ANA CLÁUDIA HABICE KOCK

Juíza de Direito

DATA

Em **5 de dezembro de 2018**, recebi estes autos em cartório. Eu, _____, Escrevente, escrevi.