


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min
SENTENÇA

Processo Físico nº: **0001489-09.2012.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Walter Gullo Filho e outros**
 Requerido: **Espolio de Odila Joaquina Gullo**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

Processo n. 174/12
VISTOS

WALTER GULLO FILHO, CARMEN LKUCIA GULLO LASTORIA, ESPÓLIO DE MARIA ANTONIETA GULLO MARTINS ajuizaram **Ação DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL** em face do **ESPÓLIO DE ODILA JOANINHA GULLO**, todos devidamente qualificados.

Os requerentes aduzem, em síntese, que junto com a ré, e como herdeiros de seu Tio Algemiro, receberam em partilha (nos autos do Processo 1269/99 – 1ª Vara local) um apartamento (destinados 50% à ré e os outros 50% destinado aos requerentes em partes iguais). Ocorre que a requerida utiliza com exclusividade o imóvel mencionado, inclusive a parte dos requerentes, sem a contraprestação devida. Requerem o arbitramento do aluguel, condenando a requerida ao pagamento devido pela utilização do imóvel (apartamento e garagem) desde a data do ajuizamento da ação. Juntaram documentos às fls.08/101.

A requerida contestou, sustentando, em síntese que: 1) a utilização do apartamento foi livremente pactuada entre todos os interessados, uma vez que o imóvel estava desocupado; 2) trata-se de um apartamento difícil de ser alugado, tanto que permaneceu desocupado/vazio durante anos, sem produzir renda e estava a acumular despesas com taxas condominiais, que foram

0001489-09.2012.8.26.0566 - lauda 1

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

pagas pela requerida; 3) a requerida arcou com todas as despesas para reparação dos danos causados pelo abandono; 4) não há que se falar em cobrança de alugueres de modo que detém sozinha 50% do apartamento. No mais, rebateu a inicial e pediu a improcedência da ação.

Sobreveio réplica às fls.127/129.

Pelo despacho de fls. 132 foi determinada a produção de provas. A requerida postulou perícia.

As partes foram convocadas à tentativa de conciliação, que resultou infrutífera às fls.137.

Pelo despacho de fls. 138 foi determinada a realização de perícia judicial. O laudo foi encartado às fls.163/212. Houve manifestação do autor às fls. 217/218.

Declarada encerrada a instrução pelo despacho de fls.222, os requerentes apresentaram alegações finais às fls.224/228 e a requerida apresentou alegações finais às fl.231/233.

O julgamento foi convertido em diligência e na sequência houve manifestação do MP às fls. 239.

A fls. 270 foi carreada certidão de óbito da requerida.

Pelo despacho de fls. 337 no polo passivo passou a constar o Espólio de Odila Joanhina Gullo que compareceu espontaneamente nestes autos (cf. fls. 114).

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****É o relatório.****DECIDO.**

Os requerentes e Odila – hoje falecida - eram coproprietários do apartamento sito na rua Episcopal, 1700: 1/2 pertencia à requerida Odila e a outra 1/2 pertencia, e pertence, aos três (03) requerentes, na proporção de 1/3 (ou 1/6 sobre todo o imóvel).

Temos como ponto incontroverso que a ODILA ocupou o bem de modo exclusivo de 19/03/2003 até que em 30/04/2015 (cf. certidão de óbito de fls. 270), veio a falecer.

Destarte, eventual locativo a ser arbitrado deve ser pago por seus herdeiros, “nas forças da herança”, como prevê o art. 1792 do CC.

Tal se verifica, pois ODILA exerceu a posse exclusiva do bem sem a autorização (contra a vontade) dos demais comunheiros. Pelo menos nada nos foi trazido em sentido oposto....

O Sr. Perito Judicial estimou o valor do justo aluguel do imóvel em R\$ 1.270,00 (um mil duzentos e setenta reais) para o mês de julho de 2013.

Tal trabalho, além de bem fundamentado, não foi objeto de insurgência das partes; também não se viu infirmado por qualquer outro elemento de prova.

Assim, acolhendo o trabalho técnico fixa-se o encargo em metade do valor do aluguel, ou seja, R\$ 635,00 (seiscentos e trinta e cinco


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

reais).

Tal importância deve ser paga desde o comparecimento espontâneo da requerida Odila aos autos, que se deu em 15/03/2012 (fls. 114/122), até seu passamento.

Nesse ponto é importante deixar claro: não se pode reconhecer que a outorga de instrumento de mandado aos Drs. Luis Antonio Trevisan, Ariadne Trevisan Leopoldino e Antonio Lemos esteja eivada de nulidade, já que tal se deu antes da interdição decretada nos autos 2106/2012, que tramitaram perante a 2ª Vara Cível local.

Assim, os aluguéis são devidos entre 15/03/2012 até a data do falecimento - 30/04/2015 (fls. 270), conforme, inclusive, pleiteado pelos autores (a respeito confira-se último parágrafo de fls. 301).

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Pelo exposto e por tudo o mais que dos autos consta, **ACOLHO** o pedido inicial para o fim de **CONDENAR** o **ESPÓLIO DE ODILA JOANINHA GULLO**, a pagar aos autores, **WALTER GULLO FILHO, CARMEN LUCIA GULLO LASTORIA** e **ESPÓLIO DE MARIA ANTONIETA GULLO MARTINS**, o montante correspondente aos aluguéis de 15/03/2012 a 30/04/2015, que totalizam o valor de R\$ 24.130,00 (vinte e quatro mil e cento e trinta reais) – 28 meses. Sobre esse montante, incidirá correção monetária a contar do laudo pericial - 10/07/13 –, mais juros de mora a contar da citação.

Fica consignado que os herdeiros de Odila indicados no processo de inventário/arrolamento n. 1006315-56.2015 responderão pelo débito nas forças da herança.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

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

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

Sucumbente, arcará o espólio com as custas, despesas do processo e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o montante em atraso.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos,

MILTON COUTINHO GORDO

Juiz de Direito

São Carlos, 24 de agosto de 2017.

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