


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 04 de julho de 2018, faço estes autos conclusos à MM^a. Juíza de Direito, **Dra. ANA CLÁUDIA HABICE KOCK**. Eu, _____, Escrivão Judicial I, subscrevo.

SENTENÇA

Processo nº: **1016165-04.2017.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Miguel Zanardi Filho**
 Requerido: **Salomé Silmara Musardi Zanardi**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Ana Cláudia Habice Kock**

Vistos.

Trata-se de **Procedimento Comum - Locação de Imóvel** propostos por **Miguel Zanardi Filho** em face de **Salomé Silmara Musardi Zanardi** alegando, em resumo, que, na constância de seu casamento com a ré, adquiriram o imóvel residencial localizado na Rua Rubem Botelho Falcão, 350, lote 04, quadra 08, do Loteamento Jardim Residencial Itália, nesta cidade, e este foi partilhado igualmente quando do divórcio.

Desde o divórcio, a ré usufrui unilateralmente do imóvel, sem lhe pagar aluguel, bem como dificulta sua alienação.

Requer a concessão de tutela para arbitramento do aluguel provisório e a procedência da ação.

O pedido de tutela foi indeferido (fls. 27/28).

A requerida foi devidamente citada e apresentou contestação alegando, em resumo, que não reside sozinha no imóvel, pois a filha do casal também mora no local, o que impede a fixação de aluguel em favor do autor. Aduz que o valor indicado pelo requerente é superior ao valor de mercado e que há dívida de IPTU. Requer a total improcedência da ação ou a concessão de prazo para desocupação do imóvel (fls. 40/43).

Houve réplica (fls. 53/59).


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

O feito foi saneado (fls. 63/64), determinando-se a realização de avaliação no imóvel para apuração do valor do aluguel.

Com a juntada do laudo (fls. 74/90), manifestaram-se as partes (fls. 94 e 96).

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. 12/17).

O autor narra que a ré reside no imóvel localizado nesta Comarca (Jardim Residencial Itália) 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.

Ademais, a ocupação do bem também pela filha do casal não impede a fixação dos alugueres, pois, na ação de divórcio, já foi fixada pensão alimentícia em favor dessa.

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*


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

percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou. Art. 1.326. 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 72.190/SP, 6ª Turma, j 24 de junho de 1.997, Relator Ministro VICENTE LEAL, DJU I o de setembro de 1997).

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"*.

Destaque-se ainda o julgado extraído da Apelação Cível n. 002.294-4, da


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

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\$ 1.032,95 por mês, cabendo à requerida arcar com 50% deste valor, que deverá ser pago ao autor, a partir da citação.

Ante o exposto, julgo **PROCEDENTE** o pedido para arbitrar o valor dos frutos a serem recebidos pelo requerente da requerida em R\$ 516,47, 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 10% do valor atribuído à causa, devidamente corrigido até esta data. 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.

Nos termos do convênio firmado entre Ordem dos Advogados do Brasil e Defensoria Pública do Estado, expeça-se, oportunamente, a respectiva certidão à procuradora provisionada às fls. 35, para impressão via sistema eletrônico.

Publique-se e Intimem-se.

Araraquara, 6 de agosto de 2018.

ANA CLÁUDIA HABICE KOCK

Juíza de Direito

DATA

Em **6 de agosto de 2018**, recebi estes autos em cartório. Eu, _____, Escrevente, escrevi.

1016165-04.2017.8.26.0037 - lauda 4