

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

<b>SENTENÇA</b>
-----------------

Processo nº:	<b>1010961-41.2017.8.26.0566</b>
Classe - Assunto	<b>Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial</b>
Requerente:	<b>Magda Pereira de Freitas</b>
Requerido:	<b>Magaly Pereira e outro</b>

MAGDA PEREIRA DE FREITAS ajuizou ação contra MAGALY PEREIRA E OUTRO, pedindo a extinção do condomínio inerente ao imóvel situado na Rua José Benetti nº 853, nesta cidade, matriculado sob nº 121.009, do qual são condôminas, haja vista a impossibilidade de divisão cômoda do bem. Pede, também, a condenação ao pagamento de uma renda mensal, haja vista a ocupação exclusiva do imóvel.

Citada, a ré contestou o pedido, arguindo preliminarmente carência de ação e indispensabilidade da citação de outro condômino, Emerson Pereira. Quanto ao mérito, alegou que ficou residindo no imóvel para cuidar da genitora e que não está embaraçando a venda, opondo-se, no entanto, ao pagamento de renda mensal.

Manifestou-se a autora.

A tentativa de conciliação foi infrutífera.

Emerson Pereira apresentou-se na audiência, dela participou e doravante passou a integrar a lide, ratificando a defesa oferecida por Magaly.

O processo foi saneado, repelindo-se a arguição de carência de ação e deferindo-se a produção de prova pericial.

Juntou-se aos autos o respectivo laudo e manifestaram-se as partes.

É o relatório.

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Fundamento e decido.

O imóvel pertence às partes, em condomínio, e não foi possível a extinção desse vínculo amigavelmente, não havendo outra solução, que não a alienação judicial. Nem houve objeção dos réus a respeito.

O imóvel foi avaliado em R\$ 255.766,00 e o valor locativo estimado em R\$ 986,00 (fls. 131/133).

Não há como negar o direito da co-proprietária de exigir o pagamento do aluguel ou renda daqueles que se utilizam dos bens comuns, na proporção de cada quinhão. Nos termos do artigo 1.319 do Código Civil: *"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 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).

O Colendo Supremo Tribunal Federal 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

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

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 alugueros 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).

Incide a obrigação desde a constituição da devedora em mora, com o conhecimento da pretensão da autora de recebimento de renda pela ocupação exclusiva, 6 de setembro de 2017 (fls. 22). A data do laudo não constitui marco da obrigação.

O perito judicial estimou o valor locativo em R\$ 986,00, cabendo à autora a terça-parte.

Convém utilizar critério de reajuste dessa renda, ao longo do tempo, a exemplo do que ocorre com locações. O IGP-M é indexador frequentemente utilizado.

Indefiro, no momento, a compensação do crédito da autora com suposto débito perante a contestante ou perante o espólio (fls. 143), pois ilíquidas, dependentes de apuração em processo próprio.

Diante do exposto, acolho o pedido e determino a alienação judicial do imóvel, para extinção do condomínio. Transitada esta em julgado, prosseguir-se-á com as atividades tendentes à alienação, tomando-se em consideração o valor apurado no laudo pericial. Do preço apurado, caberá a cada qual dos condôminos a respectiva quota ideal, lícito exercerem o direito de preferência.

Além disso, condeno MAGALY PEREIRA a pagar para a autora, MAGDA PEREIRA DE FREITAS, a importância mensal de R\$ 328,00 pela ocupação exclusiva do imóvel em condomínio, a partir de 6 de setembro de 2017, enquanto perdurar tal ocupação, com reajuste anual pela variação do IGP-M. Incidirão correção monetária e juros moratórios sobre as mensalidades pagas com atraso.

**P O D E R   J U D I C I Á R I O**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Condeno os réu ao pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios da patrona da autora, fixados em 10% do valor da causa, corrigido desde a data do ajuizamento.

A execução das verbas processuais, perante o beneficiário da gratuidade da justiça, porém, fica suspensa, nos termos do artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 02 de julho de 2018.

**Carlos Castilho Aguiar França**  
Juiz de Direito

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