


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1012260-58.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Obrigações**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Daniel Felipe Scherer Borborema

RELATÓRIO

MARCOS PEDRO ARAUJO e MIRIAM PEDRO DE ARAUJO propõe ação contra **EDNAMAR PEDRO DE ARAÚJO** aduzindo que por conta do falecimento de Durvalina Roveroni Basso, mãe dos autores e da ré, adquiriam a co-propriedade do imóvel localizado na Rua Cel. Marcolino Lopes Barreto, 379, Vila Monteiro, nesta cidade, que se encontra registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob nº 17.590. Aduzem que o bem é objeto de inventário que tramita por este mesmo Juízo, mas ainda não encerrado. Afirmam ainda que, no imóvel, reside a ré Ednamar Pedro de Araujo, sem pagar qualquer aluguel. Requeram a condenação da ré ao pagamento de 2/5 do valor da avaliação do aluguel.

Citada, a ré contestou (fls. 32/36) aduzindo preliminarmente, (a) carência da ação, (b) ilegitimidade ativa e, no mérito, (i) que não houve ocupação arbitrária porque sempre residiu naquele endereço em companhia de sua mãe sem qualquer oposição dos irmãos, (ii) que não tem condições financeiras de pagar aluguel, mantendo ainda sob seus cuidados um neto com limitações.

Houve réplica a fls. 49/50.

As preliminares foram afastadas e perícia foi determinada para se estabelecer o valor do locativo.

Laudo pericial a fls. 73/88, tendo sobre ele as partes se manifestado, homologando-se a seguir (fls. 93).

Encerrada instrução, somente a ré se manifestou em alegações finais (fls. 101).

FUNDAMENTAÇÃO

Julgo o pedido na forma do art. 330, I do CPC, pois a prova documental e pericial são suficientes para a solução da controvérsia, e as demais formas de prova não seriam pertinentes ao caso.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

A ação é procedente.

Incontroverso que a ré Ednamar reside no imóvel e não paga aluguel aos co-proprietários. Tal fato não foi impugnado.

O perito avaliou o imóvel em R\$ 216.980,00 e em R\$ 1.084,90/mês, para locação, valor esse correspondente ao mês de março/2015 (mês da citação).

Não houve impugnação ao laudo e portando fixo os valores encontrados como parâmetro para esta decisão.

O valor do aluguel a ser pago aos autores corresponde a 2/5 do calculado pelo perito, ou seja, $R\$. 1084,90/5 \times 2 = R\$ 433,96$.

Dispõe o art. 1.314 do CC/2002 que *"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"*.

Nestes autos, restou comprovado que a corré Ednamar usa o imóvel em proveito próprio e de sua família, no início com o consenso dos demais, mas, posteriormente, sem ele, sendo portanto seu dever, já que ocupa exclusivamente o bem comum, pagar aos outros o valor pela utilização.

Veja-se:

Apelação Civil e recurso adesivo. Direito processual civil e civil. Ação de cobrança. Utilização exclusiva de bem imóvel pelo co-herdeiro. Condomínio pro indiviso sobre o acervo hereditário. art. 1.791, parágrafo único, c/c art. 1.326, todos do código civil. interesse de agir demonstrado. dever de pagar aluguel. Vedação ao enriquecimento injustificado. Impossibilidade de ressarcimento de benfeitorias não demonstradas. Oposição necessária. Termo inicial. Sentença mantida. 1. A partir do falecimento do de cujus, transmite-se a herança aos herdeiros (princípio da saisine), criando-se um condomínio pro indiviso sobre o acervo hereditário, o qual se rege pelas normas relativas ao condomínio, nos termos do art. 1.791, parágrafo único, do código civil. e os frutos da


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

coisa comum, não havendo em contrário estipulação ou disposição de última vontade, serão partilhados na proporção dos quinhões (art. 1.326, cc). 2. A situação de condomínio dos bens que compõe a herança, ainda que temporária, autoriza os demais herdeiros a buscarem os frutos decorrentes da utilização exclusiva do bem por um dos herdeiros, demonstrado, assim, o interesse de agir. 3. Na hipótese, considerando a fração sobre o imóvel que cabe a cada um dos herdeiros, cumpre àquele que permaneceu no imóvel e o utiliza na sua totalidade como residência pagar aos outros retribuição financeira, ou seja, mostra-se necessária a fixação de aluguel do único imóvel inventariado, até que se opere a extinção do condomínio, uma vez que o réu/apelante, na qualidade de herdeiro necessário, usufrui de forma exclusiva o aludido bem. e o alijamento dos demais co-herdeiros da verba importaria em enriquecimento injustificado. precedentes deste tribunal de justiça. 4. Descabe o ressarcimento de alegadas benfeitorias realizadas, quando não forem juntados aos autos quaisquer documentos comprobatórios do melhoramento do imóvel, não se desobrigando o réu do seu encargo legal de apresentar fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito dos autores, nos termos do artigo 333, inc. ii, do código de processo civil. 5. enquanto não demonstrada a efetiva oposição, judicial ou extrajudicial, À fruição exclusiva do imóvel pelo co-herdeiro, deve-se admitir a ocorrência, na hipótese, de comodato gratuito, o qual veio a ser extinto com a citação promovida, sendo admissível, a partir de então, o direito dos co-herdeiros de serem indenizados pela fruição exclusiva do bem comum. precedentes do superior tribunal de justiça. recursos conhecidos e desprovidos. (TJ-DF - APC: 0082890-46.2008.8.07.0001, 1ª Turma Cível, Relator: ALFEU MACHADO, j. 21/08/2013)

DISPOSITIVO

Ante o exposto, JULGO procedente a ação para condenar Ednamar Pedro de Araujo a pagar o aluguel mensal de R\$ 433,96 a partir de sua citação em março/2015 (primeiro vencimento em abril/2015), fixado o vencimento em todo dia 15, com reajuste anual pelo IGP-M, ocorrendo o primeiro reajuste em abril/2016, e assim sucessivamente até a desocupação ou partilha no

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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

inventário, com correção monetária pela tabela do TJSP e juros de 1% ao mês, desde cada vencimento. Condeno a ré nas custas honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor acumulado da condenação dos aluguéis até a sentença, observada a AJG que ora se defere, diante da declaração de pobreza juntada a fls. 38/39. Fixo desde já honorários à advogada da ré nomeada pela Defensoria Publica em 100% do valor da tabela. Oportunamente expeça-se a certidão.

P.R.I.

São Carlos, 09 de março de 2016.

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