



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

SENTENÇA

Processo nº: **1007890-31.2017.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**
 Requerente: **Vanessa Rafaela Rodrigues Girro**
 Requerido: **Claudio Girro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MILTON COUTINHO GORDO**

Vistos.

VANESSA RAFAELA RODRIGUES GIRRO, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Comum em face de Claudio Girro, também qualificado, alegando que a autora teria recebido por doação de seu pai, 50% do imóvel residencial sito nesta cidade na *Rua Santa Clotilde, nº. 471 Vila Izabel*, registrado pela matrícula 61.790 do CRI local, e os outros 50% pertence ao tio, ora réu, todavia, somente o requerido e outras pessoas desconhecidas estariam usufruindo do imóvel, sem pagar aluguel; afirma que o valor locatício estaria avaliado em pouco mais de R\$800,00, à vista do que requereu a procedência da presente ação, arbitrando-se um valor de aluguel de R\$400,00 a ser pago pelo requerido, em favor da requerente, desde a data do óbito do genitor da requerente, ou seja, desde 18/11/2012.

O réu contestou o pedido alegando sempre ter residido no imóvel em comento e que não possuiria condições financeiras para arcar com o aluguel de sua residência, uma vez que seria aposentado e receberia o valor mensal de R\$1.050,25, porém, devido aos consignados, receberia apenas R\$969,01, o que impossibilitaria o pagamento do valor de R\$400,00 de aluguel, além de sustentar que o imóvel encontraria-se em situação precária, então não alcançaria o valor de R\$800,00, de modo a concluir pela improcedência da ação e requerendo seja realizado perícia no imóvel para atribuição de valor de venda e locação do imóvel.

A autora replicou, alegando que a contestação do réu teria se dado fora do prazo e que por isso deveria ser aplicado a revelia, de acordo com o art. 335 do CPC, considerando a data que consta na certidão de fls. 61 e a data que consta na contestação de fls. 43/60; ademais, reiterou os termos da inicial.

É o relatório.

DECIDO.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

O feito comporta julgamento antecipado, conforme permite o artigo 355, inciso I do Código de Processo Civil, à vista das provas existentes nos autos, suficientes para o deslinde da questão.

Preliminarmente, fica deferido ao réu os benefícios da justiça gratuita. Anote-se.

No mérito temos que, do condomínio em partes ideais há prova documental às fls. 18/19, de modo que à solução desta demanda, para esta fase, importa tão somente conhecer da indivisibilidade do imóvel, indivisibilidade essa que a autora afirmou na inicial e o réu não nega.

Com efeito, o réu, conjuntamente com o genitora da autora, *Benvindo Rafael Girro*, era proprietário do imóvel objeto dos autos. Desse modo, existindo o condomínio entre as partes, vez que cada qual é proprietária de parte ideal dos direitos possessórios sobre o bem imóvel, o qual é indivisível.

O coproprietário *Benvindo* transmitiu, a título de doação, a autora 50% da sua propriedade do imóvel, tudo devidamente averbado junto a respectiva matrícula.

Com o falecimento do doador, a quem ficou reservado o usufruto, a autora passou ser a coproprietária do imóvel, de modo que o condomínio entre autora e réu tornou-se incontroverso, demonstrada, claramente, a existência da composses entre as partes.

No que diz respeito ao arbitramento de aluguéis, é da jurisprudência que a utilização exclusiva por um dos condôminos, a partir da notificação ou citação, gera a obrigação de pagamento da remuneração reclamada: *“CONDOMÍNIO - Coisa comum - Utilização exclusiva por condômino - Aluguel e indenização - Ocupação a título gratuito que, a princípio, ocorreu com a permissão dos demais condôminos - Verba devida, no entanto, a partir da notificação, para que efetuasse o pagamento - Recurso provido para esse fim”* (AC. nº 218.847-2 - 14ª Câmara Civil do TJSP¹).

Não tendo sido negada a condição de uso exclusivo do imóvel pelo réu, cumpre acolhido o pedido para impor-lhe a obrigação de pagar aluguéis mensais à autora, pelo valor que venha a ser apurado em regular liquidação por arbitramento, deduzido o valor de sua cota ideal no imóvel, tendo por termo inicial a data da citação, a propósito da

¹ JTJ - Volume 163 - Página 31.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

jurisprudência: “*COISA COMUM - Arbitramento de aluguel - Termo inicial que é o da citação da condômina que usufrui da coisa com exclusividade, uma vez que o período anterior ao reclamo tem natureza equiparada ao 'comodato' - Responsabilidade dos condôminos pelo pagamento de taxas e impostos que recaem sobre a coisa comum, devida por força do art. 624 do Código Civil*” (AC. nº 145.479-4/8-00 - 10ª Câmara de Direito Privado do TJSP ²).

Transitada em julgado a presente decisão, cumprirá tomar-se as providências de avaliação

O réu sucumbe e deverá, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

Isto posto JULGO PROCEDENTE a presente ação, em consequência do que CONDENO o(a) réu Claudio Girro a pagar a(o) autor(a) VANESSA RAFAELA RODRIGUES GIRRO ao pagamento de alugueres, correspondente a cota parte de 50% do imóvel localizado *Rua Santa Clotilde, nº. 471 Vila Izabel*, registrado pela matrícula 61.790 do CRI local, a serem apurados em liquidação de sentença, devidos desde a citação, e CONDENO o réu ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

Publique-se. Intimem-se.
 São Carlos, 15 de junho de 2018.

MILTON COUTINHO GORDO
 Juiz de direito.

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

² LEX - JTJ - Volume 259 - Página 38.