



**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 - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1006763-58.2017.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**  
 Requerente: **Thais Juliane Maggia**  
 Requerido: **Nair Magia e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **FLAVIA DE ALMEIDA MONTINGELLI ZANFERDINI**

Vistos,

Cuida-se de ação de arbitramento de alugueres, ajuizada por **Thais Juliane Maggia**, devidamente qualificada nos autos, em face de **Aparecida Araujo Magia e Nair Magia**, igualmente qualificadas, aduzindo, em síntese, que por força de herança deixada por seu pai José Alberto Maggia, recebeu a parte ideal do imóvel residencial situado à Rua Enéas de Camargo, nº 43, nesta cidade de São Carlos/SP, na ordem de 37,50%, atualmente habitado exclusivamente pelas rés, que nada pagam a título de aluguel. Requer o arbitramento de aluguel mensal no valor de R\$ 450,00, referente à cota parte que detém do bem.

Juntou documentos (fls. 5/10).

As rés, em contestação de fls. 28/30, alegaram, em síntese, que apesar de não figurarem na matrícula do imóvel também são coproprietárias do bem. Informaram, ainda, que a corré Nair Magia, com 78 anos de idade, possui saúde comprometida e conta com a ajuda da corré Aparecida Magia, também com problemas de saúde, para seus cuidados. Aduziram que ambas recebem mensalmente um salário mínimo de benefício previdenciário, não possuindo recursos suficientes para arcar com qualquer quantia a título de alugueres.

Juntaram documentos (fls. 31/51).

Em manifestação às fls. 56/57, a autora insistiu em seus reclamos.



**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 - CEP 13560-760**

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

Decisão de fl. 58 determinou a realização de prova pericial visando avaliar o imóvel e seu valor de locação.

Laudo pericial às fls. 98/120.

Em manifestação às fls. 125, as rés informaram que concordam com o laudo apresentado, contudo, não possuem condições financeiras para arcar com o pagamento de aluguel.

Alegações finais das rés às fls. fls. 132/133 e da autora à fl.134.

É uma síntese do necessário.

Fundamento e decido.

O pedido é procedente.

Trata-se de ação de arbitramento de alugueres (indenização pelo uso) de imóvel residencial, em que a autora pede que as rés lhe paguem a quantia de R\$ 450,00, a título de aluguel relativo a sua parte ideal do bem.

A prova documental juntada aos autos demonstra ser incontroverso que a autora detém 37,50% do imóvel, conforme matrícula de fls. 8/10.

As rés, ao contestarem o pedido, alegaram de forma genérica que são co-proprietárias do bem, contudo, não apresentaram qualquer documento hábil a infirmar o direito da autora, tendo colacionado aos autos apenas os comprovantes de recebimento de benefícios previdenciários.

O laudo pericial de fls. 98/120 apurou o valor mensal referente a aluguel, ao tempo da citação das rés, em R\$ 825,00, sendo que a elas caberia, em princípio, pagar à autora 37,50% desse valor, totalizando a quantia de R\$ 309,37.

As rés não se opuseram ao laudo, trazendo somente argumentos de ordem financeira para justificar a ocupação exclusiva sem ressarcimento.

Ainda que as rés tivessem comprovado eventual direito sobre o imóvel, possuem o dever de pagar os aluguéis na proporção requerida pela autora, nos termos do artigo 1.319, do CC, que estabelece ao condômino que se aproveita exclusivamente da coisa há de recompensar o proveito diante dos demais titulares.

Nesse sentido: "Condomínio - Arbitramento de aluguel – Procedência - Ausência de designação de audiência de tentativa prévia de conciliação que não configura


**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 - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

causa de nulidade – Via alternativa de composição que independe de interferência judicial - Arbitramento de aluguel em favor da apelada - Possibilidade - Observância aos artigos 1.319 e 1.326 do Código Civil - Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa, na proporção dos respectivos quinhões – Impossibilidade de compensação com supostos alimentos devidos pela autora à filha – Partes credoras e devedoras que não são iguais, além do que sequer há título judicial condenando a autora a prestar alimentos - Sentença mantida – Recurso desprovido." (TJSP; Apelação 0016064-68.2009.8.26.0229; Relator (a): Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Hortolândia - 1ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 03/12/2018; Data de Registro: 03/12/2018).

De rigor, portanto, o dever das rés em pagar indenizações mensais à autora pelo uso do imóvel.

O termo inicial desses pagamentos deve ser fixado a contar da citação, porquanto antes disso as rés já residiam no imóvel, sem oposição, somente sendo instadas a arcarem com os locativos a partir do ajuizamento da ação.

Nesse diapasão, é remansosa a jurisprudência de que o termo inicial dos alugueres somente se dá com a notificação do réu seja extrajudicial, seja pela sua constituição em mora pela citação. Nesse sentido, TJSP, AC 002.294-4, SP, 3ª. Câmara de Direito Privado, 24.06.1997, Rel.Des. Ênio Santarelli Zuliani, v.u.

No mesmo sentido: "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." (Apelação Cível n. 002.294-4, da 3ª Câmara de Direito Privado do TJSP, Relator o Desembargador Enio Zuliani).

Ante o exposto, julgo procedente o pedido e condeno as rés a pagarem para a autora, mensalmente, a quantia de R\$ 309,37, devida desde a citação, incluindo as parcelas vencidas e vincendas no curso da lide, nos termos do artigo 323, do NCPC, que deverão ser corrigidos monetariamente desde o ajuizamento e por juros legais de mora a partir da citação.



**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 - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Sucumbentes, condeno as rés ao pagamento de custas, despesas processuais, honorários periciais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% sobre o valor total da condenação.

Sendo beneficiárias da justiça gratuita, as verbas da sucumbência apenas poderão ser cobradas se provada a perda da condição de necessitadas, nos termos do artigo 98, §3º, do NCPC.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 04 de dezembro de 2018.

Juiz(a) **FLAVIA DE ALMEIDA MONTINGELLI ZANFERDINI**

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