

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

SENTENÇA

Processo nº:	1017230-67.2015.8.26.0566
Classe - Assunto	Alienação Judicial de Bens - Condomínio
Requerente:	Carlos Augusto Barreto
Requerido:	Pamela de Castro Bruno

CARLOS AUGUSTO BARRETO ajuizou ação contra PAMELA DE CASTRO BRUNO, pedindo a alienação de imóvel comum e a condenação da ré ao pagamento de renda mensal pela ocupação exclusiva.

Citada, a ré não apresentou defesa.

Determinou-se a realização de diligência pericial.

A ré apresentou contestação, intempestivamente.

Manifestou-se o autor.

Juntou-se aos autos o laudo pericial, manifestando-se as partes.

É o relatório.

Fundamento e decido.

A ré não conseguiu pagar o valor pecuniário correspondente à quota-parte do autor, no imóvel partilha, razão pela qual a alienação se impõe, para desfazimento do condomínio, pois assim estabeleceram amigavelmente (fls. 17/18).

O perito judicial estimou o valor de mercado do imóvel, sem objeção das partes, havendo mesmo concordância a respeito.

Não cabe a este juízo fixar prazo para desocupação do imóvel, assunto alheio ao processo.

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

Ocupando com exclusividade o imóvel pertencente a ambos, de rigor remunerar pela quota-parte do outro, evitando enriquecimento indevido.

Quando há posse exclusiva por parte de apenas um dos condôminos, afigura-se válido o pedido de arbitramento de aluguel como forma de evitar o enriquecimento ilícito de uma das partes.

Dispõe o artigo 1.319 do CC/2002: "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).

Sobre a questão, transcreve-se jurisprudência citada no Código Civil Comentado, coordenado pelo Ministro Cezar Peluso do Supremo Tribunal Federal:

"Condomínio. Coisa comum. Ex-cônjuges. Uso exclusivo por um deles. Indenização devida ao outro. Irrelevância no fato de não se encontrar o bem comum produzindo lucro ou rendimento. Procedência. Sentença mantida. Agravo retido e apelação improvidos. Mostra-se irrelevante o fato de o imóvel comum não estar produzindo rendimento; o condômino responde perante os demais pelos frutos colhidos e também pelos que deixou de perceber por sua culpa (artigos 513 e 627 do CC) (atuais artigos 1.216 e 1.319 do CC). A indenização será devida mesmo inócurren- te a

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

renda, mas em caso de uso exclusivo por parte de um dos condôminos. Então, o que disciplina essa situação jurídica formada são as regras comuns da co-propriedade."

"Usando a coisa sozinho ou percebendo por inteiro seus frutos, ele responderá perante os demais com o que se estabelece a harmonia entre o artigo 623 e 627 (RT 449/144; RJTJESP-Lex 123/56, 74/565, 81/88, 115/53, 126/72; RT 538/130, 544/100 e 746/196) (TJSP, Ap. Cível nº 127.401-4, Rel. Octávio Helene, j. 13/04/2000)" (Ed. Manole, 1ª ed, 2007, p. 1.171, nota ao artigo 1.319 do Novo Código Civil).

O Colendo Supremo Tribunal Federal, igualmente, 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 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 alugueres 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 Andrigli, Terceira Turma, DJ 20/09/2004, p. 293).

"Civil. Processual civil. Propriedade comum de imóvel. Uso integral por um condômino. Efeitos. Obrigação de pagar aluguel. Legitimidade passiva.

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

- Quem ocupa integralmente imóvel de que é co-proprietário, nele mantendo estabelecimento industrial de sua propriedade, deve pagar aluguel aos demais condôminos, tendo legitimidade para figurar no pólo passivo de ação de arbitramento de aluguel. - Na propriedade em comum, cada condômino pode exercer os direitos inerentes ao domínio e perceber os frutos produzidos pela coisa comum (CC, artigos 623, 627 e 638). Recurso conhecido e provido." (REsp 41.113/SP; Recurso Especial 1993/0032807-7. Ministro Vicente Leal. Sexta Turma. J. 25/03/1996).

"Na propriedade em comum, quem ocupa integralmente imóvel de que é co-proprietário deve pagar aluguel aos demais condôminos, aos quais são assegurados os direitos inerentes ao domínio e perceber os frutos produzidos pela coisa comum" (Código Civil, artigos 623, 627 e 638)" (RT, 746/196).

"CONDOMÍNIO. Coisa indivisível. Arbitramento de aluguel. Possibilidade. Uso exclusivo de imóvel por um dos condôminos. Inexistência de autorização uso pela ré que excede seu quinhão. Dever de ressarcimento pela ocupação. Sentença mantida. Recurso improvido." (TJ/SP, Apelação Cível nº 526948-4/6-00, 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Vito Guglielmi, j 04/10/2007).

Essa obrigação tem como marco inicial a época da citação inicial, quando constituída em mora a ré, com correção monetária e juros moratórios.

Não houve impugnação quanto ao valor pleiteado na petição inicial, que se mostra até inferior ao de mercado, o que se supõe perante o preço do próprio imóvel. A renda proporcionada ficou abaixo de 0,3% do valor do bem.

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 a alienação por intermédio de corretor credenciado.

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

A alienação será diligenciada tomando-se em consideração o valor atualizado da avaliação, apresentada pelo perito judicial, cujo laudo aprovo. Caso não alcançada a venda, prosseguir-se-ão as diligências de alienação, admitindo-se doravante preço mínimo de 60% do valor atualizado da avaliação.

Do preço apurado, caberá a cada qual dos condôminos a respectiva quota ideal, lícito exercerem o direito de preferência.

Além disso, condeno a ré a pagar para o autor, desde a data da citação inicial e enquanto permanecer no imóvel, renda mensal de R\$ 200,00, com correção monetária e juros moratórios sobre cada prestação, quando paga após o último dia de cada mês.

Vencida na causa, condena a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios do patrono do autor fixados por equidade em R\$ 1.500,00. A execução dessas verbas, porém, fica suspensa, nos termos do artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 12 de agosto de 2016.



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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