



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0014030-74.2012.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Propriedade**
 Requerente: **Maria Celia Rinaldi Gonçalves e outros**
 Requerido: **Maria Luiza Rinaldi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Castilho Aguiar França**

Vistos.

MARIA CÉLIA RINALDI GONÇALVES e seu marido, MARIA SILVIA RINALDI MANCINI e seu marido e JOSÉ FRANCISCO RINALDI pediram a condenação de MARIA LUIZA RINALDI ao pagamento de uma renda mensal pela ocupação exclusiva do imóvel situado na Rua Aquidaban nº 1.352, nesta cidade, que a todos pertence em comunhão.

Citada, a ré contestou o pedido, argumentando que a ocupação do imóvel era consentida pelos demais condôminos e que teve necessidade de novamente ocupá-lo, havendo atualmente pendência entre todos, a respeito da alienação. Arguiu carência de ação.

A tentativa de conciliação foi infrutífera.

Realizou-se diligência pericial de avaliação do justo aluguel e, apresentado o laudo, manifestaram-se as partes.

É o relatório.

Fundamento e decidido.

A decisão de saneamento, irrecorrida, repeliu a arguição de carência de ação.

O imóvel pertence às partes, em comunhão, mas está sendo utilizado exclusivamente pela ré, à revelia dos demais, que almejam então o pagamento de uma renda mensal, em caráter compensatório.

Quem ocupa com exclusividade a coisa comum deve pagar aos demais condôminos pelo uso integral do bem, pois está retirando todos os seus frutos, inclusive e especialmente a renda. Não há, pois, como negar o direito do co-proprietário de exigir o pagamento do aluguel ou renda daqueles que se utilizam dos imóveis comuns, na proporção de cada quinhão.

Dispõe o artigo 627 do Código Civil de 1916, aplicável ao caso, que "cada consorte responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa comum, e pelo dano que lhe causou".

Nos termos do 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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 inócurre a 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Andrighi, 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. - 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).

Assim também decidiu esta Colenda Corte, em arestos assim ementados:

"Condomínio. Ocupação integral por um dos condôminos. Pagamento de aluguel independentemente de ajuste. Possibilidade. Aplicação dos artigos 623, 627 e 638 do Código Civil. Jurisprudência do Egrégio Superior Tribunal de Justiça. Recurso não provido, com observação" (RJTJSP, 206/28). "AÇÃO DE COBRANÇA - IMÓVEL EM COMUM - OCUPAÇÃO COM EXCLUSIVIDADE - VALORES PERCEBIDOS DE ALUGUEL DE IMÓVEL - DIREITO DO CONDÔMINO À METADE DOS FRUTOS DA COISA COMUM E DO CORRESPONDENTE A SUA QUOTA PARTE. Consoante os artigos 1.319 e 1.326 do Código Civil atual, se não há estipulação em contrário, os frutos da coisa comum pertencem a cada condômino pela metade. Se apenas um dos condôminos ocupa o imóvel com exclusividade e recebe os frutos da parte alugada do imóvel, não repassando ao condômino a cota-parte que lhe cabe, é devedor da metade do valor recebido, além do valor correspondente à cota-parte pela ocupação exclusiva como moradia." (TJ/MG, Apelação Cível nº 2.0000.00.510701-5/000, 14ª Câmara Cível, Rel. Des. Elias Camilo, j. em 01/09/2005).

"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).

São julgados extraídos de precedente do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Apelação nº 994.04.026.409-2 (367.805-4/6-00), Rel. Des. Joaquim Garcia, j. 14.04.2010.

A autorização dada à ré em época passada não exclui a possibilidade de os demais exigirem o pagamento da renda, pois a tanto não renunciaram.

O fato de a ré pagar o IPTU e despesas de consumo de água e energia elétrica é típico da ocupação. Utilizando o imóvel, deve responder pelos encargos decorrentes dessa posse e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

uso. De todo modo, se entender que os autores devem contribuir com o pagamento, seja pelo raciocínio em si, seja por eventualmente cuidar-se de despesa de época distinta, em que não ocupava o prédio, tal cobrança deve ser promovida em ação própria, já que reconvenção não houve.

Da mesma forma, descabe trazer para cá incidentes pertinentes à alienação do imóvel, pois se existe algum impasse, se os proprietários não conseguem a alienação amigável, podem utilizar o processo judicial adequado.

O perito judicial estimou o valor locativo em R\$ 2.534,00, para a época da citação da ré, marco a ser considerado, pois compatível com a constituição em mora, com o conhecimento da pretensão dos autores, de recebimento de renda pela ocupação exclusiva.

Não houve impugnação à conclusão pericial, que então se adota.

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.

Os autores concentram 3/4 da propriedade e a ré 1/4. A obrigação mensal então é de R\$ 1.900,50.

Diante do exposto, **acolho o pedido inicial**, arbitro em R\$ 1.900,50 o valor da renda mensal devida pela ré, a partir da data da citação inicial, em favor dos autores, pela ocupação exclusiva do imóvel em comunhão, enquanto perdurar tal ocupação, com reajuste anual pela variação do IGP-M. Incidirão correção monetária e juros moratórios sobre as mensalidades em atraso.

Responderá a ré pelas custas e despesas processuais, dentre elas o valor dos honorários, bem como pelos honorários advocatícios do patrono dos autores, fixados em 15% do valor da condenação, assim entendida a soma dos valores vencidos até esta data. A execução dessas verbas, porém, **fica suspensa**, nos termos do artigo 12 da Lei nº 1.060/50.

P.R.I.C.

São Carlos, 03 de julho de 2014.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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