

**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

**SENTENÇA**

Processo nº: **1008721-79.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **José Caldeira da Rocha**  
 Requerido: **Lurdinha Antonia Gonçalves Rocha**

**JOSÉ CALDEIRA DA ROCHA** pediu a condenação de **LURDINHA ANTONIA GONÇALVES ROCHA** ao pagamento de uma renda mensal pela ocupação exclusiva do imóvel situado à Rua Jorge Suquizaqui, nº 317, Parque Douradinho, nesta cidade, o qual lhes pertence em comunhão.

A ré foi citada e contestou o pedido, aduzindo em preliminar a indevida concessão do benefício da justiça gratuita para o autor. No mérito, afirmou ter realizado benfeitorias no imóvel e não ter condições de arcar com o pagamento de uma renda mensal pela ocupação do imóvel.

Manifestou-se o autor.

Designada audiência, a tentativa conciliatória restou infrutífera.

Foi rejeitada a impugnação ao benefício da gratuidade processual.

Realizou-se diligência pericial para estimar o justo valor locativo do imóvel, vindo para os autos o respectivo laudo, sobrevivendo manifestação das partes.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

O imóvel pertence às partes, em comunhão, mas está sendo utilizado exclusivamente pela ré, à revelia do autor, o qual almeja 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 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

**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

quinhão. Nos termos do artigo 1.319 do Código Civil: *"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).

O Colendo Supremo Tribunal Federal 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 coproprietário - 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 Andrighi, Terceira Turma, DJ 20/09/2004, p. 293).

Ademais, as dificuldades financeiras da ré não afetam o direito do autor de

## 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

perceber os aluguéis devidos pelo uso exclusivo do imóvel. Caso contrário, tal fato representaria enriquecimento sem justa causa da ré.

O perito judicial estimou o valor locativo em R\$ 1.192,00, para a época da citação da ré, marco a ser considerado, pois compatível com a constituição em mora e com o conhecimento da pretensão do autor de recebimento de renda pela ocupação exclusiva. Não houve impugnação à conclusão pericial, que então se adota.

O autor é proprietário de 33,35% do imóvel (fl. 336), razão pela qual a obrigação mensal será de R\$ 397,53.

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.

Diante do exposto, **acolho o pedido** e arbitro em R\$ 397,53 o valor da renda mensal devida pela ré em favor do autor, a partir da data da citação inicial, 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 pagas com atraso.

Condeno a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios do patrono do autor, fixados em 15% sobre o valor da condenação, assim entendida a soma das prestações vencidas até esta data. A execução dessas verbas, porém, **fica suspensa**, nos termos do art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil, pois defiro à ré o benefício da justiça gratuita.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 25 de julho de 2018.

Carlos Castilho Aguiar França  
Juiz de Direito

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