



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: **1019138-62.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**
 Requerente: **Olga Maria Marques e outro**
 Requerido: **Ruth Aparecida Pedro e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

WANDERLEI MARQUES, OLGA MARIA MARQUES, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Comum em face de Ruth Aparecida Pedro, Ezequiel Pedro, Benedito Aparecido Pedro, Cleusa Rodrigues, também qualificado, alegando sejam titulares de 25% do imóvel situado nesta cidade na Rua João Antônio Boni, no Jardim São João Batista, por conta do falecimento de seus pais; afirma que os requeridos ocupam o imóvel sem lhe pagar aluguel e se recusam a desocupá-lo, usufruindo do prédio em sua integralidade, de modo que pretendem sejam os requeridos condenados a pagar-lhes aluguel de sua cota ideal, no valor mensal correspondente a 0,5% do valor do imóvel, avaliado em R\$ 244.390,00, através de processo que tramitou perante a 3ª Vara Cível local, a partir da notificação extrajudicial datada de 09 de janeiro de 2015, como também a condenação dos requeridos ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios em 20% do valor da ação.

Citados, os requeridos contestaram o pedido alegando, em preliminar, a ilegitimidade de parte de *Benedito Aparecido* e *Cleusa*, porquanto, apesar de proprietários, não residem no imóvel objeto da ação, de modo que pedem seja a ação julgada extinta sem julgamento de mérito. No mérito, aduzem sempre terem residido no imóvel, onde teriam realizado, às suas expensas, reforma, bem como a construção de uma segunda casa, salientando que a autora, além de não contribuir com as melhorias do imóvel ou com a construção da segunda casa, ainda não pagou impostos, água ou luz, de modo que pedem a compensação dos valores gastos na construção e manutenção do imóvel, pugnando pela realização de perícia para se apurar o verdadeiro valor do aluguel, concluindo pela improcedência da ação.

Veio aos autos notícia de que o imóvel foi desocupado.

Em réplica, a autora afirma que a ação de extinção do condomínio foi julgada procedente, mas que os requeridos apelaram, sendo que, com relação ao pedido de compensação das benfeitorias realizadas no imóvel, já deve ser objeto de ação própria, reiterando, no mais, as postulações iniciais.

É o relatório.

DECIDO.

A preliminar de ilegitimidade passiva dos réus *Benedito Aparecido* e *Cleusa* é procedente porque se não há ocupação do imóvel, conforme alegaram às fls.61, não há razão para pagamento de aluguéis.

A alegação da autora formulada em réplica, de que a questão "*se confunde com o mérito*" porque esses réus "*utilizam o imóvel como extensão familiar*" (sic.) equivale a um



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

argumento não fundamentado; primeiro porque a generalidade da expressão impede nela seja firmada uma ideia de ocupação e uso do imóvel; e depois, porque se esses réus residissem no imóvel bastaria a autora afirmar que *eles residem* no prédio.

Acolhida a preliminar, fica a ação extinta sem julgamento de mérito em relação a esses réus, cumprindo à autora arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor da causa, atualizado, reduzidas essas verbas pela metade na forma do artigo 87 do Novo Código de Processo Civil.

Em relação aos demais réus a ação é procedente, pois não há negativa em relação ao fato de residirem no imóvel e o fato de que sempre o tenham ocupado após a morte dos pais não pode tornar inexistente do direito da condômina em exigir remuneração pelo uso exclusivo que os réus fazem do bem comum.

Também a questão de construção de uma segunda residência, genericamente lançada na contestação, é de ser recusada, não só pela generalidade mas porque se trata de questão que não se confunde com o direito à percepção dos aluguéis.

Que possa haver compensação, não há dúvida mas, como se sabe, para tanto é preciso que essas acessões estivessem já constituídas como direito líquido, sob pena de não se admitir referida forma de pagamento, nos termos do que regula o artigo 369, do Código Civil.

A questão de contas de água e de luz é, com o devido respeito, encargo de quem utilizou tais recursos, não só em razão da posse, mas porque o benefício foi pessoal.

Finalmente, em relação ao IPTU, é direito dos réus ver a cota condominial da autora deduzida dos aluguéis devidos.

Em resumo, *"sendo o uso comum direito de todos, nenhum condômino pode fazer um uso que atenta contra o direito igual de seu consorte, e se o faz deve responder pelo dano que lhe causou agindo contra o direito, o seu ato ilegal faz gerar a obrigação de ressarcir os prejuízos"* (J.M. CARVALHO SANTOS, Código Civil Brasileiro Interpretado, Vol. VIII, p. 307/308).

A ação é procedente e os aluguéis são devidos pelos réus *Ezequiel e Ruth*.

Em relação ao valor desses aluguéis, a autora trouxe aos autos um laudo elaborado nos autos do processo digital nº 1003217-63.2015, que tramitou pela 3ª Vara Cível local, apontando que o imóvel em discussão com suas respectivas construções e benfeitorias tinha o valor de R\$ 244.390,00 em novembro/2015 (fls.32/34), um mês antes da propositura da presente ação, de modo que se trata de valor atualizado.

A impugnação feita pelos réus em relação ao percentual de 0,5% a título de aluguel, não merece reparo, porquanto se tenha nele representada a praxe (Ap. nº 0026356-87.2004 – 3ª Câ. Direito Privado TJSP – 14/04/2016).

Logo, os aluguéis reclamados de R\$ 1.221,95, dos quais sua cota condominial equivaleria a R\$ 305,48 por mês, é de todo procedente.

O termo inicial desses aluguéis, entretanto, não pode referir-se aos telegramas de fls. 13/18 na medida em que ali não constavam valores líquidos, mas estimativas em valor que não coincidem com os reclamados nesta ação.

Logo, o termo inicial da dívida é a data da citação ocorrida nesta ação, janeiro/2016 (fls.56).

Os valores vencidos deverão contar correção monetária pelo INPC e juros de mora de 1% ao mês a contar dos vencimentos.

O termo final da obrigação é a data da desocupação do imóvel, já ocorrida no curso da ação.

Os réus sucumbem e deverão arcar com as custas processuais e honorários advocatícios que arbitro em 10% do valor da condenação, reduzidos à metade por conta da parcial extinção do processo, como visto acima, na forma do artigo 87 do Novo Código de Processo Civil.



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

Os réus tiveram sucesso apenas em relação ao pedido de compensação das cotas da autora no valor do IPTU pago durante o período em que vigentes os aluguéis, de modo que fazem jus a honorários advocatícios que reduzam na décima parte o direito da autora.

Assim, porque os honorários advocatícios de 10% foram reduzidos à metade por força da aplicação do artigo 87 do Novo Código de Processo Civil, com a sucumbência parcial e a respectiva redução na décima parte, temos que os honorários de 5% acabam reduzidos a 4,5% e devem ser calculados sobre o valor da condenação, atualizado, atendendo-se assim, ao disposto no §14º do artigo 85, do mesmo Código.

Isto posto JULGO PARCIALMENTE EXTINTO o presente processo, SEM JULGAMENTO DO MÉRITO, em relação aos réus BENEDITO APARECIDO PEDRO e CLEUSA RODRIGUES, por ilegitimidade passiva, com base no artigo 485, VI, do Novo Código de Processo Civil, e em consequência condeno a autora ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor da causa, atualizado, reduzidas essas verbas pela metade na forma do artigo 87 do Novo Código de Processo Civil, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ela concedida; JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que CONDENO os réus RUTH APARECIDA PEDRO e EZEQUIEL PEDRO, a pagar a(o) autor(a) WANDERLEI MARQUES, OLGA MARIA MARQUES aluguéis mensais no valor de de R\$ 305,48 (*trezentos e cinco reais e quarenta e oito centavos*), a partir de janeiro/2016 e até a efetiva desocupação do imóvel da Rua João Antonio Boni nº 765, Jardim São João Batista, São Carlos, devendo referidos valores ser acrescidos de correção monetária pelo índice do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar dos respectivos vencimento, fixado nos dias 10 do mês seguinte, admitindo-se que sobre o saldo assim apurado seja deduzido o valor do IPTU proporcional à cota da autora, vencido e efetivamente pago no período da vigência dos aluguéis ora fixados, e CONDENO os réus ao pagamento do valor equivalente a metade das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 4,5% do valor da condenação, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a eles concedida.

P. R. I.

São Carlos, 11 de maio de 2016.

Vilson Palaro Júnior
 Juiz de direito.

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