


**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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

**SENTENÇA**
Processo nº: **0010320-46.2012.8.26.0566**Classe - Assunto **Procedimento Comum - Locação de Imóvel**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Daniel Felipe Scherer Borborema

Ana Carolina Massucio Formici, Ana Claudia Massucio Formici, Anelise Roberta de Moraes Godoy Massucio, Cesar Augusto Perrone Carmelo, Fabio Alexandre Formici, Gilberto Alexandre Formici, Judite de Fatima Escrivano, Maria Marcilia de Carvalho Massucio, Reinaldo Alexandre de Carvalho Massucio e Vivian de Carvalho Massucio Perrone Carmelo propõe ação para arbitramento de aluguel contra Expresso Construtora Ltda Epp aduzindo que são proprietários de 2/3 do imóvel utilizado pela requerida. Que os outros 1/3 pertencem a Rubens Massucio Rubinho e Silvia Maria Ruggiero Massucio. Que o imóvel era integralmente administrado pelos co-proprietários Rubens e Silvia, desconhecendo os demais a que título e mantida a empresa em tal imóvel. Que após ação de exibição de documentos, foram informados que a empresa-ré adquiriu de Rubens e Silva sua cota parte, tornando-se assim proprietária de 1/3 do referido imóvel. Afirmam ainda que apesar de ser proprietária não paga aluguel aos demais condôminos nem a parte que lhe cabe nas despesas do imóvel. Que a empresa ocupa, 43,60 m<sup>2</sup> da área do imóvel. Requereram o arbitramento do aluguel com a cobrança dos valores desde a data da ocupação do imóvel (28/7/2008) e o pagamento de R\$ 5.054,19, referente à parte que ocupa no imóvel, das despesas até agora suportadas exclusivamente pelo requerentes, além das que se vencerem. Juntaram documentos (fls. 19/250).

O valor da causa foi corrigido (fls. 255/256).

A ré citada, contestou a fls. 279/281, afirmando que ocupa cerca de 47% do imóvel e que as despesas cobradas devem se compensadas com as que pagou exclusivamente.

Réplica a fls. 309/311.

**0010320-46.2012.8.26.0566 - lauda 1**

**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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

A fls. 315 o Juízo manteve o apensamento da ação de extinção de condomínio proposta pelos aqui autores em face de Rubens Massucio Rubinho e sua mulher (feito nº 1082/12). A perícia foi determinada.

Laudo a fls. 354/375, tendo as partes sobre ele se manifestado.

Laudo complementar a fls. 396/399.

A fls. 409 o juízo deu por encerrada a prova pericial e determinou a manifestação das partes quanto ao interesse na audiência de conciliação. Autor manifestou-se a fls. 412/416, concordando com a audiência. A parte-ré, por sua vez, a fls. 418, requereu a designação de audiência de instrução.

Novamente instados a se manifestarem (fls. 421), os autores o fizeram a fls. 423/424 e os réus a fls. 429 (numeração incorreta – fls. 129), nesta aduzindo que não há litispendência ou conexão entre esta e a ação em apenso.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do NCPC, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas, valendo lembrar que, "presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder" (STJ, REsp 2.832-RJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 04/12/91).

Saliente-se que prova oral alguma poderia prevalecer sobre as conclusões do expert a propósito das áreas ocupadas pela empresa-ré, com base nas quais foi calculado o valor do locativo.

Noutro giro, é certo que se a ré ocupar exclusivamente outras áreas, não contempladas na sentença para a definição do aluguel, poderão os autores, no caso de mal sucedida tentativa de composição civil, manejar ação própria com o intuito de tutela possessória.


**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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

A necessidade de pagamento do aluguel é indiscutível. A empresa-re foi notificada, extrajudicialmente, em 13/05/2010 (fls. 115) a apresentar o contrato de locação e ficou-se inerte; tem utilizado o imóvel devendo assim remunerar os autores, co-proprietários, no valor correspondente ao percentual que ocupa.

O perito avaliou o imóvel em R\$ 402.566,50 para venda, e inicialmente havia avaliado a cota parte da ré, para locação, em R\$ 973,40 (fls. 368). Mas emerge dos autos que a ré utiliza-se, também, com exclusividade, de área no pavimento térreo que foi avaliada em R\$ 180,00. A ré utiliza, portanto, de 111,60 m<sup>2</sup> da área construída do imóvel. O valor do aluguel a ser pago corresponderá, pois, a R\$ 1.153,40, ao mês, que equivale a 44,07842% do aluguel total de R\$ 2.616,70.

Quanto às despesas indicadas pelos autores na inicial haverá de se efetivar o rateio proporcional, argumento jurídico com o qual concordou a ré, aliás. As despesas estão, ademais, comprovadas. O seu total foi R\$ 11.592,17. Aplicando-se o percentual de 44,07842%, alcançaríamos R\$ 5.191,46. O pedido, porém, foi de R\$ 5.054,19. Como o juiz não pode condenar o réu em montante superior ao pedido, será adotado o indicado na inicial. Não houve prova de despesas posteriores, portanto o valor da condenação será exato.

Não será possível, porém, a compensação de tal débito da ré com eventual débito dos autores relativo a despesas efetuadas pela primeira. É que, para tanto, era imprescindível que a ré tivesse apresentado reconvenção, com o pleito condenatório ou ao menos declaratório, vez que a compensação somente é permitida em relação a dívidas líquidas e vencidas (art. 369, CC) para cuja satisfação era imprescindível, aqui, a propositura de verdadeira ação pela ré, através da reconvenção, com a confecção de uma petição inicial que atendesse aos requisitos do art. 282 do CPC/73, inclusive com a atribuição de valor à causa e o recolhimento da taxa judiciária (art. 4º, I, Lei Estadual nº 11.608/03) – o que não ocorreu. Tal eventual crédito da ré, em relação aos autores, deverá ser objeto de ação própria, se o caso.


**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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

Ante o exposto, julgo parcialmente o pedido inicial para:

a) condenar a ré a pagar aos autores aluguel mensal de R\$ 1.153,40, partir de sua citação em 27/03/2013 (fls. 276), com primeiro vencimento em 26/04/2013, e reajustes anuais pelo IGP-M, ocorrendo o primeiro reajuste em 26/09/2015 (1 ano após a elaboração do laudo que definiu o aluguel), o segundo em 26/09/2016, e assim sucessivamente, com correção monetária pela tabela do TJSP e juros de 1% ao mês, em relação a cada aluguel não pago, ambos desde cada vencimento;

b) condenar a ré a pagar aos autores R\$ 5.054,19, com atualização monetária pela tabela do TJSP desde a propositura da ação e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação.

Tendo em vista a proporção da sucumbência, arcarão os autores com 25% das custas e despesas processuais, a ré com 75%. O CPC/15 não admite mais a compensação de honorários. Os honorários são arbitrados globalmente em 15% sobre o valor da condenação acumulada até a data da sentença. Considerada a proporção acima afirmada, condeno a ré a pagar ao advogado do autor honorários de 11,25% do valor da condenação referida; e o autor a pagar aos advogados da ré honorários arbitrados em 3,75% do valor da condenação referida.

Por fim, considerando que não há identidade de partes entre esta e a ação em apenso e ainda que aqui nada se discutiu com relação à extinção de condomínio, determino o desapensamento dos autos.

P.R.I.

São Carlos, 03 de maio de 2016.

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