



**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**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

### SENTENÇA

Processo Digital nº: **1002693-03.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Revisional de Aluguel - Locação de Móvel**  
 Requerente: **Sonia Silvina Dragano e outro**  
 Requerido: **Márcio Luis Fukuhara e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

#### **Vistos.**

**Sonia Silvina Dragano e Espólio de Milton Frisso** ajuizaram ação de arbitramento e cobrança de alugueres contra **Márcio Luis Fukuhara e Isabel Teresinha Fantti Fukuhara** alegando, em síntese, que são coproprietários do imóvel situado na Avenida Sallum, nº 900, vila Bela Vista, nesta cidade, objeto da matrícula 68.861, do CRI local, na proporção de 50% (25% para cada um), sendo os réus proprietários do remanescente por serem donatários de referida fração ideal do bem. Aduziram que os réus ocupam o imóvel com exclusividade, onde mantêm um estúdio fotográfico, destinado também para comercialização de produtos deste ramo e que pretendem vender sua parte, de modo que estimaram o valor dos alugueres devidos, e ajuizaram a presente demanda a fim de que os réus sejam condenados ao pagamento destes frutos, que deverão ser arbitrados. Juntaram documentos.

Os réus foram citados e apresentaram contestação. Argumentaram que os autores são carecedores de ação, porque abandonaram o imóvel objeto da controvérsia desde o ano de 1.989, a partir de quando eles passaram a arcar sozinhos com o pagamento do imposto predial e territorial urbano devido. Ou seja, há mais de vinte e cinco anos eles têm a posse exclusiva do bem imóvel, configurando-se o direito à usucapião. Afirmaram que as avaliações apresentadas pelos autores não correspondem ao atual estado do imóvel, onde foram realizadas benfeitorias por eles, pois quando do abandono por parte dos autores o imóvel estava em precárias condições. Narraram que a controvérsia se originou em razão de uma sociedade informal mantida entre Mitsuo Fukuhara (pai e sogro dos réus) e Milton Frisso (esposo e pai dos autores), pois com o desfazimento desta houve abandono por parte dos autores da parte que lhes cabia, que então não participaram das ampliações realizadas no imóvel. Em razão destes fatos, pugnaram pela decretação de improcedência do pedido.



**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**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Juntaram documentos.

Os autores apresentaram réplica.

Foi proferida decisão de saneamento do processo, determinando-se a produção de prova pericial, cujo laudo foi acostado autos, tendo as partes se manifestado e o perito respondido aos questionamentos formulados pelo réu. Posteriormente, foi designada audiência de instrução e julgamento para colheita de prova oral, oportunidade em que foram ouvidas três testemunhas arroladas pelos autores, uma delas por carta precatória e outras cinco arroladas pelos réus.

Encerrada a instrução, as partes apresentaram suas alegações finais.

Em conjunto a esta demanda, tramita entre as mesmas partes, ação de usucapião (processo nº 1003813-81.2014), ajuizada pelos réus **Márcio Luis Fukuhara e Isabel Teresinha Fantti Fukuhara** em face dos autores **Sonia Silvina Dragano e Espólio de Milton Frisso** onde alegam, em resumo, o abandono do imóvel objeto da controvérsia por estes últimos quando do desfazimento da sociedade informal mantida entre Mitsuo Fukuhara e Milton Frisso, que haviam adquirido este bem em conjunto. Posteriormente, em 06 de setembro de 2011, a parte ideal pertencente a Mitsuo Fukuhara foi doada aos réus, pendente o registro. E, como alegam que os autores abandonaram este imóvel desde o ano de 1.989, ajuizaram a ação, a fim de que seja reconhecido o domínio deles sobre a totalidade do bem, com a consequente transcrição da sentença no registro imobiliário. Juntaram documentos.

A inicial foi emendada para alteração do valor da causa, notificando-se a União, o Estado e o Município, que declararam não possuir interesse no imóvel objeto do pedido.

Os réus foram citados e contestaram o pedido. Aduziram que os réus exercem a posse do imóvel pela condição de condôminos, o que lhes é garantido pela lei, não ocorrendo abandono conforme por eles alegado. Discorreram sobre a aplicação do artigo 1.208, do Código Civil, na medida em que não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância, descaracterizando-se o direito à usucapião conforme postulado pelos autores. Por isso, requereram a decretação de improcedência do pedido. Juntaram documentos.



**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**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Foi determinado que se aguardasse o encerramento da ação de arbitramento de alugueres para julgamento conjunto e então os autos foram remetido à conclusão para sentença.

**É o relatório.**

**Fundamento e decidido.**

O pedido para arbitramento e condenação dos réus ao pagamento de alugueres é procedente.

Com efeito, é incontroversa a copropriedade do imóvel objeto da matrícula nº 68.861, do CRI local, a despeito da falta de registro no fôlio real da doação que beneficiou os réus (escritura de fls. 58/61). Ou seja, entre as partes está instaurado um verdadeiro condomínio tradicional, sendo inegável o direito dos condôminos que não ostentam a posse exclusiva do bem à percepção destes frutos civis, devidos justamente pela utilização unilateral da coisa.

Fundamental para o deslinde da controvérsia é analisar a questão trazida na contestação a respeito da usucapião dos réus, condôminos, no tocante à parte ideal dos autores, ante o alegado abandono do imóvel por eles desde o ano de 1.989, o que deve ser desde logo afastado, pois a prova testemunhal revelou que não houve o exercício da posse, por parte dos réus, com ânimo de aquisição (posse *ad usucapionem*) conforme por eles alegado.

Alberto Augusto Paçó, em seu depoimento, disse ter conhecido Milton por volta de 1.986 quando ele exercia comércio de material fotográfico e pelo que sabe essa sociedade permaneceu até o ano de 1.989 ou 1.990. Informou que Milton o levou algumas vezes no imóvel objeto da causa, pois pretendia comercializar produtos de sua confecção, e declarou que tinha interesse na aquisição da parte de seu sócio no imóvel. Em meados de 2.005 e depois em 2.010 ele esteve no local novamente com Milton, que residia na cidade de São Paulo, onde estava instalada uma loja do *Fukuhara* (comércio de material fotográfico). Relatou que Milton declarou ter permitido que um dos filhos de seu sócio residisse na construção que existia nos fundos do imóvel, porque a relação entre eles era muito boa.

César Cattani, por sua vez, informou que pelo que sabe, Milton e Mitsuo


**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**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

eram sócios em algumas atividades empresariais desenvolvidas nesta cidade. Quando veio para São Carlos no ano de 2.001, Milton ofereceu o imóvel à venda para ele, e no de ano de 2.010, Milton tornou a oferecer o mesmo imóvel à venda, quando então ele compareceu ao local, onde pelo que sabe residia o filho de Mitsuo, não tendo se interessado pela compra, pois não servia para a finalidade de sua atividade (construção de consultório). Disse que Milton lhe informou que havia permitido que o filho de seu sócio residisse no local em razão da amizade que mantinham. Afirmou que Milton sempre quis vender o imóvel, mas havia um entrave em razão da copropriedade com seu sócio.

Em resumo, a testemunha Paulo Henrique Silva Garcia, afirmou que conhecia Milton Frisso e que este nos anos 90 foi para São Paulo trabalhar na empresa de automóveis Itacolomy, para quem ele advogava. Naquela época, Milton o consultou, porque teria um imóvel em São Carlos em condomínio com amigo muito antigo, chamado Mitsuo. Milton disse que gostaria de resolver a questão, e que Mitsuo teria dito para não vender o imóvel rapidamente porque teria interesse em comprar a parte de Milton. Como Mitsuo era condômino, tinha direito de preferência, tendo ele sugerido a Milton que ingressasse com uma ação de extinção de condomínio. Milton disse que gostaria de resolver a questão com Mitsuo de forma amigável, e não tinha interesse de ingressar com ação judicial, pois Mitsuo havia prometido comprar sua parte, e que uma ação judicial demoraria muito mais. Apesar deste desejo, a questão não foi resolvida porque Milton faleceu. Milton teve 3 filhos do primeiro casamento e depois teve outros dois filhos, mas não se casou com a mãe.

Eloi Aparecida Marcelo disse ter trabalhado para Milton e Mitsuo e pelo que sabe a sociedade mantida entre eles terminou em 1.989. Relatou que Milton passou a trabalhar em outra loja e Márcio (réu) continuou trabalhando na loja da Vila Prado. Disse que depois de ter deixado de trabalhar no local, não passou mais na frente do imóvel. Quando a sociedade se findou, não ouviu nenhuma conversa sobre o destino do imóvel objeto da causa. Sabe que o réu residia na casa existente nos fundos e a loja funcionava na frente. Por fim, disse que os dois sócios eram bem amigos.

José Rodrigues Martes disse que sempre ouviu *Fukuhara*, com quem tinha amizade, afirmar que havia comprado o imóvel para instalar seu “cine-foto” no local.


**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**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Relatou ter conhecido Milton por intermédio de *Fukuhara*, com quem constituiu uma sociedade para compra e venda de veículos. Com o tempo, ele se desinteressou pelo negócio e vendeu para Milton e *Fukuhara*.

Noely Aparecida Cardoso informou que conheceu Milton, porque ele era sócio de Pedro. Sabe que no local foi construído um imóvel que serve de loja. Relatou não ter conhecimento sobre a propriedade dos prédios onde os sócios mencionados tinham suas lojas. Sabe que Márcio morou na casa da Vila Prado antes da reforma. Por fim, disse que os sócios mantinham uma relação comercial.

João Shiguery Tayama afirmou que tinha amizade com o pai do réu Márcio (*Fukuhara*). Não conheceu Milton Frisso. Disse que essa casa na Vila Prado foi reformada, sendo construída uma loja na frente. Sabe que a família de Mitsuo é que trabalha no mencionado comércio e que viu a família desta no imóvel na época em que foi realizada a reforma.

Por fim, Rosimeire Faria disse ter trabalhado na loja *Fukuhara* e Márcio sempre tomava conta do local. Não sabe se Milton e Mitsuo foram sócios no tocante à loja onde ela trabalhava, mas sabe que tudo fazia parte de um mesmo empreendimento. Sabe que Márcio era responsável pela loja da Vila Prado, mas não tem conhecimento a respeito da propriedade do imóvel.

Como se depreende pelo conteúdo da prova, a posse dos réus originou-se da amizade mantida entre os sócios Milton e Mitsuo, em razão da tolerância do primeiro em permitir que o filho deste último, ora réu, ocupasse com exclusividade o local. E, embora ele tenha adotado esta conduta não se pode dizer que tenha deixado de exercer posse sobre o bem, inclusive tendo manifestado interesse em negociá-lo com terceiros. Isto revela nítido exercício de posse, ao menos indireta, e se traduz em conduta compatível com a de condômino que não detinha a coisa fisicamente consigo, mas nem por isso havia renunciado ao domínio.

Como bem prevê a regra do artigo 1.208, do Código Civil: *Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade.* Em outras palavras, quer-se dizer que a posse dos réus, uma vez unida à de seu antecessor,


**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**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

nos termos do artigo 1.207, do mesmo diploma legal, se deu em razão da posição de condôminos, cujo direito ao uso do bem é inerente à repartição do poder fático que sobre ele pesa.

Neste cenário, preciosa a lição do eminente Desembargador **Fabio Tabosa** nos autos da Apelação nº 0406795-60.2009.8.26.0577 no seguinte sentido: *Todo e qualquer condômino, em relação à coisa de sua propriedade, tem mais que ânimo de dono. Tem o próprio domínio; se exerce a posse, portanto, não o faz como se a coisa fosse sua, mas porque é sua, ainda que não na totalidade. Por outro lado, o exercício da posse direta, ainda quando exclusivo, não permite falar, em relação à fração do(s) outro(s) condômino(s), em ânimo de dono, pois nesse caso é feito, via de regra, por tolerância dos outros titulares (que conservam com isso a posse indireta) e portanto, da parte do possuidor, com a consciência de que a falta circunstancial de composses não permite a ele a projeção de efeitos aquisitivos a partir dessa situação de fato. Essa a razão pela qual o tema da usucapião entre condôminos se apresenta tão delicado e porque a hipótese de sua configuração, conquanto não se exclua em absoluto, se apresenta extremamente rara (tanto mais se se trata da aquisição do todo; menos difícil, conquanto também sujeita a análise cuidadosa, a hipótese de especificação do domínio, por posse reiterada, sobre área específica compatível com a fração ideal do condômino). É preciso, do ponto de vista subjetivo, para a caracterização de posse ad usucapionem em casos como o examinado, que a par do exercício exclusivo da posse direta haja da parte do condômino possuidor especial intuito de apropriação para si da totalidade da coisa, e portanto de exclusão dos demais condôminos, acrescido da ciência por esses da inversão do caráter da posse até então meramente consentida.* (TJSP. Apelação nº 0406795-60.2009.8.26.0577. Rel. Des. **Fabio Tabosa**; Comarca: São José dos Campos; Órgão julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; j. 19/04/2011).

E, conforme esclarece **Carlos Roberto Gonçalves**, o direito à usucapião exige que o usucapiente possua o imóvel "como seu". Não tem ânimo de dono o locatário, o comodatário, o arrendatário e todos aqueles que exercem posse direta sobre a coisa, sabendo que não lhe pertence e com reconhecimento do direito dominial de outrem, obrigando-se a devolvê-la. E, embora admitida a modificação do caráter da posse, adverte




**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**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*que os fatos de oposição, por seu turno, devem ser tais que não deixem nenhuma dúvida quanto à vontade do possuidor de transmutar a sua posse precária em posse a título de proprietário: pois que a mera falta de pagamento dos locativos, ou outras circunstâncias semelhantes das quais o proprietário não possa concluir claramente a intenção de se inverter o título, não constituem atos de contradição eficazes. (Direito Civil Brasileiro. 6ed. São Paulo: Saraiva, 2011, pp. 280-281).*

Transportando estas lições ao caso em apreço, percebe-se que os réus exerceram posse exclusiva sobre o imóvel questionado, mas sem que houvesse exclusão do direito de propriedade dos demais condôminos, que da mesma forma poderiam usufruir da coisa. Não houve oposição apta a transmutar a posse tolerada há muito em posse apta a servir de fundamento para aquisição originária pretendida.

Tanto isto é verdade que os réus alegaram que desde o ano de 1.989 os autores haviam abandonado o imóvel. No entanto, apenas ajuizaram ação de usucapião depois de terem tomado conhecimento do pedido dos autores para pagamento dos alugueres. Ora, tivessem mesmo ânimo de dono e uma vez unida sua posse, de forma inequívoca, com a de seu antecessor, teriam promovido a demanda para aquisição do domínio tão logo atendido o prazo previsto em lei. A oposição posterior apenas corrobora a tese de que realmente tinham plena ciência a respeito da falta de abandono por parte dos demais condôminos.

Afastada, pois, a aquisição pela usucapião, tem-se certa a necessidade de condenação dos réus ao pagamento dos alugueres aos autores. O valor foi apurado pelo laudo pericial, excluindo-se as benfeitorias realizadas pelos réus, em relação às quais não há oposição dos autores, pois está bem claro que não contribuíram para os melhoramentos e construções efetuadas, fato por eles não negado, de modo que o aluguel mensal deverá corresponder à metade daquele apurado pelo perito (fl. 260), respeitando a fração ideal de cada um no tocante ao condomínio. Ou seja, o aluguel mensal, na proporção devida corresponde a R\$ 2.016,47.

Os alugueres são devidos a partir da citação. Neste sentido: *ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. IMÓVEL EM CONDOMÍNIO. Sentença de parcial procedência. Apelação da requerida. Não acolhimento. Percepção de alugueres. O outro*



**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**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*condômino que não detém a posse exclusiva de bem comum faz jus ao recebimento de remuneração pela não fruição de sua parte ideal, devida desde a data da citação. Imputa-se o período anterior à liberalidade do condômino, que não reclamou pagamento no tempo oportuno. Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJSP. Apelação nº 0001620-10.2012.8.26.0428. Rel. Mary Grün; Comarca: Campinas; Órgão julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; j. 08/10/2015).*

Ante o exposto:

**1) No tocante à ação de arbitramento e cobrança de alugueres, julgo procedente o pedido, para condenar os réus a pagarem aluguel mensal aos autores, desde a data da citação, no valor de 2.016,47 (dois mil e dezesseis reais e quarenta e sete centavos), com atualização monetária, pelos índices da tabela prática do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar de cada vencimento, e juros de mora, de 1% (um por cento) ao mês, a contar da data da citação, extinguindo-se o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Em razão da sucumbência, condeno os réus ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da condenação, de acordo com os critérios previstos no artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil;

**2) No tocante à ação de usucapião, julgo improcedente o pedido, extinguindo-se o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Em razão da sucumbência, condeno os vencidos ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, de acordo com os critérios previstos no artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 13 de julho de 2017.

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