



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

## SENTENÇA

Processo **1002746-47.2015.8.26.0566**

Digital nº:

Classe - **Procedimento Comum - Propriedade**

Assunto

Requerent **JOSE PEDRO DA SILVA**

e:

Requerido: **ELIZEBETH DE FATIMA ESCOVAR**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos,

Em processo que tramitou perante a 5a. Vara Cível da Comarca, foi reconhecido como co-proprietário do imóvel localizado na Rua Maria Estela Graci Reale, n.50, nessa cidade. O imóvel é ocupado com exclusividade pela ré, que deveria coloca-lo à venda.

O Autor deseja que seja arbitrada uma taxa de ocupação, equivalente a 50% do valor a ser apurado em perícia.

Citada, a ré afirma que o autor já tentou extinguir o condomínio,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

mas o imóvel está em nome da empreendedora que vendeu o imóvel. Como o autor não indicou o valor do aluguel, não pode haver retroação à data da citação. O valor de IPTU que é pago pela ré deve ser abatido na proporção que cabe ao autor (fls.36/37).

Determinou-se a realização de prova pericial (fls.49/50).

Laudo pericial a fls.75/98.

É o relatório.

**FUNDAMENTO E DECIDO.**

Procede o pedido da autora de arbitramento de aluguel ou indenização mensal.

A prova documental juntada aos autos demonstra que o imóvel pertence em proporções iguais ao autor e à ré e que a ré mora exclusivamente no imóvel, que o valor mensal de aluguel é de R\$1.300,00 (para agosto de 2016 ou R\$1.150,00, para a data do ajuizamento da ação) sendo metade desse valor devido ao autor.

Com efeito, dispõe o art. 1.326 do CC que os frutos da coisa comum, não havendo em contrário estipulação ou disposição de última vontade, serão partilhados na proporção dos quinhões.

Logo, aplica-se ao caso concreto a anotação de Maria Helena Diniz ao Código Civil Anotado, editora Saraiva, 3ª edição, p. 511, que ora transcrevo, por oportuna: “I – Conseqüências da utilização dos frutos da coisa comum. 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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

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. E se, porventura, um dos consortes vier a danificar o imóvel, deverá pagar proporcionalmente à quota-parte de cada comunheiro o valor do prejuízo que causou”.

Portanto, quando um dos herdeiros ocupa exclusivamente o imóvel, em detrimento de outros, deve indenizá-los.

Neste sentido, confira-se TJSP, EI 97.536-4, São Paulo, 5ª. Câmara de Direito Privado, Relator Rodrigues de Carvalho, 09.08.2001.

Não há controvérsia sobre a parte cabente a cada uma das partes, 1/2 do imóvel.

O termo inicial do pagamento dos aluguéis deve ser fixado a contar da citação, porquanto antes disso a ré já residia no imóvel, sem oposição, somente sendo instada a arcar com os locativos a partir do ajuizamento da ação.

Neste diapasão, é remansosa a jurisprudência de que o termo inicial dos alugueres somente se dá com a notificação do réu seja extrajudicial, seja pela sua constituição em mora pela citação. Nesse sentido, TJSP, AC 002.294-4, SP, 3ª. Câmara de Direito Privado, 24.06.1997, Rel.Des. Ênio Santarelli Zuliani, v.u.

No mesmo sentido:

"CONDOMÍNIO - Arbitramento de aluguel pela utilização exclusiva, por um condômino, da coisa comum (artigos 623, I e 635 do Código Civil) - Ausência de notificação prévia acerca da vontade de administrar por locação



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**4ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

e que faz incidir a data da citação (artigo 219 do Código de Processo Civil) como marco inicial da obrigação condominial - Recurso não provido." (Apelação Cível n. 002.294-4, da 3ª Câmara de Direito Privado do TJSP, Relator o Desembargador ENIO ZULIANI).

Com relação à pretensão da ré de que sejam abatidos os valores que pagou de IPTU, procede, porque as despesas de manutenção e conservação do imóvel devem ser rateadas pelos co-proprietários.

Nesse sentido:

Arbitramento de aluguel. Imóvel em condomínio pertencente a ex-companheiros. Sentença de extinção da ação sem julgamento do mérito, nos termos do art. 267, VI, do CPC/1973. Ex-companheira que ocupa o imóvel com exclusividade. Possibilidade de exigência de aluguéis pelo condômino que não tira proveito do imóvel, sob pena de enriquecimento sem causa da ocupante. Interesse de agir evidenciado. Precedentes do TJSP e STJ. Extinção do processo afastada. Mérito. Julgamento nos termos do art. 515, § 3º do CPC/1973. Incontrovérsia quanto ao condomínio e a ocupação exclusiva do imóvel pela ré. Obrigação de pagar aluguel ao autor. Aplicação do artigo 1.319 do CC. Irrelevância de o imóvel servir de moradia também para os filhos do casal. Obrigação da condômina que não se confunde com a obrigação alimentar do autor. Avaliação do imóvel produzida unilateralmente e de forma indireta. Apuração do valor locativo do imóvel em sede de liquidação por arbitramento. Alugueres devidos a partir da notificação extrajudicial da ré. Despesas com a manutenção do imóvel e com imposto predial (IPTU) que devem ser rateadas entre os condôminos. Ação procedente. Recurso provido. (Relator(a): Alexandre Marcondes; Comarca:

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

São Bernardo do Campo; Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 26/05/2017; Data de registro: 26/05/2017)

O fato de o imóvel não estar registrado em nome das partes em nada altera a situação jurídica posta em debate. Cuida-se, aqui, apenas de estabelecer um locativo pela fruição exclusiva do bem.

Em face do exposto, julgo procedente o pedido e condeno a ré a pagar para o autora, mensalmente, R\$1.150,00 dividido por dois, ou seja, R\$575,00, valores devidos desde a citação até agosto de 2016 e a partir de então, R\$1.300,00 dividido por dois, ou seja, R\$650,00. No cálculo deve o autor abater 50% so valor do IPTU de cada ano, que é de seu encargo.

Todos os valores devem ser corrigidos monetariamente desde o ajuizamento e por juros legais de mora a partir da citação, autorizada, na execução, a inclusão das parcelas vencidas no curso da lide até o efetivo pagamento (art.323 do NCPC).

Dada a sucubência preponderante da ré, condeno-a ao pagamento de custas, despesas processuais, honorários periciais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% sobre o valor total da condenação.

Sendo beneficiária da justiça gratuita, as verbas da sucumbência apenas poderão ser cobradas se provada a perda da condição de necessitada.

P.R.I.C.

São Carlos, 21 de junho de 2017.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

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