

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

SENTENÇA

Processo nº:	1012400-87.2017.8.26.0566
Classe - Assunto	Procedimento Comum - Condomínio
Requerente:	Isaias Carneiro Lopes
Requerido:	Elizeu Carneiro Lopes

ISAIAS CARNEIRO LOPES ajuizou ação contra **ELIZEU CARNEIRO LOPES**, pedindo a extinção do condomínio inerente ao imóvel situado à Rua Padre José Lopes de Oliveira, nº 67, Jardim Bandeirantes, nesta cidade, haja vista a impossibilidade de divisão cômoda do bem, bem como a condenação do réu ao pagamento de uma renda mensal pela ocupação exclusiva do imóvel.

Indeferiu-se a tutela de urgência.

O réu foi citado e contestou os pedidos, aduzindo ocupar o local a título de comodato verbal e impugnando o valor do imóvel estimado pelo autor.

Houve réplica.

A tentativa conciliatória restou infrutífera.

Deferiu-se a produção de prova pericial, sobrevivendo aos autos o respectivo laudo.

Manifestaram-se as partes.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O imóvel pertence ao autor e ao réu, em comunhão (fl. 15), e não foi possível a extinção desse vínculo amigavelmente, não havendo outra solução, que não a alienação judicial.

O perito judicial utilizou técnica adequada e estimou o justo valor de mercado do imóvel: R\$ 133.700,00 (fl. 119). Considerou todas as características do prédio, desnecessário lembrar que se trata de profissional de larga experiência e inegável conhecimento técnico, tanto que atua nesta Comarca há mais de vinte anos.

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

Não houve impugnação ao laudo apresentado pelo perito judicial. Ao contrário, contou com a aprovação de ambas as partes, de modo que de rigor a procedência do pedido formulado na petição inicial.

O contestante não postulou direito diferencial em relação ao autor por conta de eventuais benfeitorias e acréscimos que fez no imóvel, razão pela qual o produto da alienação será partilhado de acordo com a parcela ideal do bem pertencente a cada qual.

Também deve ser acolhido o pedido de condenação do réu ao 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 coproprietário de exigir o pagamento do aluguel ou renda daqueles que se utilizam dos imóveis comuns, na proporção de cada 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

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

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 Andrichi, Terceira Turma, DJ 20/09/2004).

O perito judicial estimou o valor locativo em R\$ 668,00, para a época da citação do réu (fl. 119), 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 da fração ideal corresponde a 1/6 do imóvel, razão pela qual a obrigação mensal será de R\$ 111,33.

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 os pedidos** e determino a alienação judicial do imóvel, para extinção do condomínio.

Transitada esta em julgado, prosseguir-se-á com a alienação por intermédio de corretor credenciado.

A alienação será diligenciada tomando-se em consideração o valor atualizado da avaliação, apresentada pelo perito judicial, cujo laudo aprovo. Caso não alcançada a venda, prosseguir-se-ão as diligências de alienação, admitindo-se doravante preço mínimo de 60% do valor atualizado da avaliação.

Do preço apurado, caberá a cada qual dos condôminos a respectiva quota ideal, lícito exercerem o direito de preferência.

Ademais, condeno o réu a pagar para o autor, desde a data da citação inicial e enquanto permanecer no imóvel, renda mensal de R\$ 111,33, com reajuste anual pela variação do IGP-M. Incidirão correção monetária e juros moratórios sobre as mensalidades pagas com atraso.

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

Responderá o réu pelas custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e pelos honorários advocatícios da patrona do autor, fixados em 15% sobre o valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento. A execução dessas verbas, porém, **fica suspensa**, nos termos do art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 16 de outubro de 2018.


Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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