



**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: **1003799-92.2017.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **Edimilson Derige**  
 Requerido: **Daniele Aparecida Martins**

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

Vistos.

EDIMILSON DERIGE, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Comum em face de Daniele Aparecida Martins, também qualificado, alegando ser proprietário de 50% do imóvel situado à Rua José Nazarri, no 59, Jardim Munique II, CEP no 13.568-510, nesta cidade de São Carlos, SP, objeto de matrícula no 57.624, consoante determinado na r. sentença de fls. 65/67, através do processo de nº 475/2006, o qual tramitou perante a E. 5ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, já tendo sido ajuizada ação de extinção de condomínio, que tramitou perante a 1ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, processo nº 4000104-21.2013.8.26.0566, atualmente aguardando a venda do imóvel em praça, esclarecendo que a requerida continua na posse e gozo exclusivo do imóvel, estando o autor impossibilitado de usufruir do imóvel, à vista do que requereu que seja arbitrado aluguel no valor de R\$ 1.100,00 correspondente ao valor do seu quinhão, além de condenar a requerida ao pagamento de custas e honorários advocatícios.

A ré, citada por hora certa, deixou de apresentar contestação dentro do prazo legal.

É o relatório.

DECIDO.

A causa comporta julgamento antecipado.

A revelia faz presumir verdadeiros os fatos narrados na inicial, conforme art. 344, do Código de Processo Civil.

É incontroversa a existência de condomínio entre as partes, em razão de sentença que decretou o divórcio, bem porque já houve sentença declarando extinto dito condomínio, aguardando aquisição do imóvel objeto dos autos em praça pública. Destaco que, até a concretização da venda, permanece o condomínio, para os fins de arbitramento de aluguel, haja vista que a propriedade do imóvel ainda pertence ao autor e à ré.

Eventual pendência de ação de extinção do condomínio não impede que o coproprietário busque o pagamento de aluguéis referentes à sua parte ideal. Ainda que não haja efetivação de partilha, é possível a cobrança de locativo do outro condômino enquanto este desfrutar do imóvel exclusivamente, pois o condomínio é estabelecido com o título de propriedade, tendo a partilha efeito meramente declaratório. Neste sentido, confira-se: "*Direito civil. Família. Recurso especial. Ação de cobrança de indenização entre ex-cônjuges, em decorrência do uso exclusivo de imóvel ainda não partilhado. Estado de condomínio. Indenização correspondente a metade do valor da renda de*



**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**

*estimado aluguel, diante da fruição exclusiva do bem comum por um dos condôminos. Concorrência de ambos os condôminos nas despesas de conservação da coisa e nos ônus a que estiver sujeita. Possível dedução. Arts. 1.319 e 1.315 do CC/02. - Com a separação do casal cessa a comunhão de bens, de modo que, embora ainda não operada a partilha do patrimônio comum do casal, é facultado a um dos ex-cônjuges exigir do outro, que estiver na posse e uso exclusivos de determinado imóvel, a título de indenização, parcela correspondente à metade da renda de um presumido aluguel, devida a partir da citação. - Enquanto não dividido o imóvel, a propriedade do casal sobre o bem remanesce, sob as regras que regem o instituto do condomínio, notadamente aquela que estabelece que cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa, nos termos do art. 1.319 do CC/02. Assim, se apenas um dos condôminos reside no imóvel, abre-se a via da indenização àquele que se encontra privado da fruição da coisa. - Subsiste, em igual medida, a obrigação de ambos os condôminos, na proporção de cada parte, de concorrer para as despesas inerentes à manutenção da coisa, o que engloba os gastos resultantes da necessária regularização do imóvel junto aos órgãos competentes, dos impostos, taxas e encargos que porventura onerem o bem, além, é claro, da obrigação de promover a sua venda, para que se ultime a partilha, nos termos em que formulado o acordo entre as partes. Inteligência do art. 1.315 do CC/02. Recurso especial parcialmente provido (cf; REsp 983.450/RS - STJ 3ª Turma, rel. Min. Nancy Andrighi, - 02.02.2010).*

Segundo dicção do artigo 1.314, CC, é certo que todos os condôminos podem usar o imóvel em condomínio, conforme seu destino, sendo que quem o utiliza com exclusividade, deve pagar ao outro condômino o valor correspondente ao quinhão deste.

Esta comunhão também abrange os frutos, no caso os alugueis percebidos, nos termos do art. 1.660, inciso V, do CC, pois decorrem da coisa que os cônjuges ainda

Cumpra reconhecer que “sendo o uso comum direito de todos, nenhum condômino pode fazer um uso que atenta contra o direito igual do 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” (cf. J. M. CARVALHO SANTOS, Código Civil Brasileiro Interpretado, vol. VIII/307 e 308 1).

O aluguel, assim, é devido na proporção do quinhão da propriedade do autor. Destaco que há nos autos laudo de avaliação, produzido nos autos que visam a venda do imóvel em hasta pública, tendo, portanto, o valor de prova emprestada. Consta de referido laudo que o valor do aluguel é de R\$ 2.200,00 (cf. Fls. 28), de modo que o autor faz jus a 50% do valor locatício, isto é, R\$ 1.100,00.

Pertinente a utilização, como prova emprestada, do bem elaborado parecer técnico produzido na ação de extinção de condomínio, onde também litigaram as partes. Em atenção aos princípios da celeridade e economia processual, entendo desnecessária a produção de nova prova pericial, não havendo que se falar em cerceamento de defesa. A posição da jurisprudência não é outra: “Ação Ordinária de Cobrança – Direito de meação sobre 50% de bem imóvel – Procedência da demanda – Insurgência – Descabimento - Laudo pericial produzido em ação de extinção de condomínio utilizado como prova emprestada - Pertinência – Preliminares de ilegitimidade de parte e prescrição corretamente afastadas - Recurso improvido”. (cf. Ap. 1027275-56.2014.8.26.0602 – TJSP- 05/12/2016)

Destaque-se, ainda, que o termo inicial da obrigação do réu pagar aluguel



**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**

ao autor “*é o da citação da condômina que usufrui da coisa com exclusividade, uma vez que o período anterior ao reclamo tem natureza equiparada ao 'comodato'*” (cf. Apelação Cível nº 145.479-4/8-00, da Comarca de São Paulo, em Décima Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo).

A ré sucumbe e deverá, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Isto posto JULGO PROCEDENTE a presente ação, em consequência do que CONDENO a ré Daniele Aparecida Martins a pagar ao autor EDIMILSON DERIGE o aluguel mensal pela ocupação do já referido imóvel descrito na matrícula nº 57.624 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos a importância de R\$ 1.100,00 (*um mil e cem reais*), observado o termo inicial na data da citação da ré, ocorrida nesta ação, devendo os valores vencidos contar correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos respectivos vencimentos, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação e CONDENO a ré ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Publique-se Intimem-se.

São Carlos, 21 de setembro de 2017.

**Vilson Palaro Júnior**

Juiz de direito.

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