

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

SENTENÇA

Processo nº: **1000806-42.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Imputação do Pagamento**
 Requerente: **Laerte Galvin**
 Requerido: **Marcio Donizeti Galvin e outro**

LAERTE GALVIN ajuizou ação contra **MÁRCIO DONIZETI GALVIN E ROSÂNGELA GALVIN CUSTÓDIO**, pedindo a condenação dos réus ao pagamento de uma renda mensal pela ocupação exclusiva do imóvel situado à Rua Antônio Narvais, nº 181, Vila Brasília, nesta cidade, matriculado sob o nº 84.595 no CRI local, o qual lhes pertence em comunhão.

Os réus foram citados e contestaram o pedido, aduzindo que Márcio Galvin não reside mais no local desde setembro de 2017 e que a renda mensal somente é devida a partir da citação. Pleitearam, ainda, a dedução dos valores despendidos a título de IPTU.

Em réplica, o autor impugnou o pedido de justiça gratuita formulado pelos réus e insistiu nos termos iniciais.

Comprovada a situação de hipossuficiência econômica, foi concedido aos réus o benefício da gratuidade processual.

A tentativa conciliatória restou infrutífera.

Saneado o processo, deferiu-se a produção de prova documental.

As partes apresentaram documentos visando demonstrar o justo valor locativo do imóvel.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Não há controvérsia quanto à desocupação do imóvel por Márcio Galvin, em setembro de 2017, de modo que, em relação a ele, o pedido não deve prosperar.

O imóvel pertence às partes, em comunhão, mas está sendo utilizado exclusivamente pela ré, à revelia do autor, que almeja o pagamento de uma renda

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

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

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

Incide a obrigação desde a constituição da devedora em mora, que somente ocorreu com a citação realizada nestes autos. Nesse sentido:

"Ação de Arbitramento de Aluguel cc Cobrança – Procedência – Insurgência – Inépcia da inicial não configurada - Autora usufrutuária de 50% do imóvel – Direito a percepção dos alugueres relativos a sua cota-parte – Termo inicial deve ser a data da citação dos Réus – Mora 'ex persona' a ser constituída a partir da citação (artigos 397, CC e 240, caput, do Código de Processo Civil) - Sentença parcialmente reformada – Recurso parcialmente provido." (TJSP, Apelação nº 1010215-46.2016.8.26.0361, 7ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Luiz Antonio Costa, j. 11/12/2017).

"ARBITRAMENTO DE ALUGUEL- Bem de propriedade comum - Ocupação exclusiva do imóvel que gera o dever de pagar indenização proporcional - Valor do aluguel bem arbitrado – Impossibilidade de conversão em alimentos - Termo inicial para pagamento dos aluguéis – Citação - Momento em que o réu teve ciência da não concordância da autora - Sentença mantida – Recurso desprovido." (TJSP, Apelação nº 1001200-25.2017.8.26.0650, 5ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Moreira Viegas, j. 18/04/2018).

Juntou-se aos autos parecer elaborado por corretor estimando o valor locativo em R\$ 1.050,00 (fls 133/134). Acolhe-se a estimativa, não impugnada pela ré.

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.

O autor é proprietário de 1/12 do imóvel, razão pela qual a obrigação mensal será de R\$ 87,50.

Por outro lado, deve ser reconhecido o direito da ré de deduzir do valor do aluguel a ser pago ao autor, a quantia que despende a título de IPTU, na mesma proporção da sua quota-parte, pois tal despesa não guarda relação com o uso do imóvel, mas sim com o domínio sobre o bem. O termo inicial da referida dedução também será a data da citação, pois quando a ré teve conhecimento da não concordância do autor com a utilização gratuita da coisa. Assim, a partir desta data surge a obrigação de pagar não só os frutos, como também as despesas que o bem gerou.

Refiro julgado do E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

"ALIENAÇÃO JUDICIAL - Bem de propriedade comum - Arbitramento de Aluguel – Imóvel ocupado exclusivamente pela ré – Direito do autor ao recebimento dos aluguéis, pela não fruição do bem – Aluguel a ser calculado conforme a parte ideal da autora sobre o bem – Compensação entre os aluguéis devidos e despesas com IPTU e condomínio pelo réu -

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

Inteligência do art. 1.315 do CC – Termo inicial para pagamento dos aluguéis e das despesas – Citação - Momento em que a ré teve ciência da não concordância do autor com a utilização gratuita do bem – Sentença reformada - Recurso parcialmente provido." (Apelação nº 1009846-69.2015.8.26.0011, 5ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Moreira Viegas, j. 08/06/2016).

Diante do exposto, **acolho em parte o pedido** e condeno **ROSÂNGELA GALVIN CUSTÓDIO** a pagar para **LAERTE GALVIN**, pela ocupação exclusiva do imóvel, a renda mensal de R\$ 87,50, desde a época da citação inicial, enquanto perdurar tal ocupação, com reajuste anual pela variação do IGP-M. Incidirão correção monetária e juros moratórios sobre as mensalidades pagas com atraso. Autorizo-a a deduzir o valor mensal correspondente à quota-parte de Laerte, no valor do IPTU do referido imóvel, desde a data da citação inicial, comprovando a quitação.

Condeno-a, também, ao pagamento de metade das custas e despesas processuais, aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios da patrona do autor, fixados em 15% do valor da condenação, assim entendida a soma das prestações vencidas até esta data. Embora fique suspensa a execução dessas verbas, nos termos do art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

Rejeito o pedido no tocante ao réu Márcio Galvin e imponho ao promovente da ação o pagamento de metade das custas processuais e dos honorários advocatícios do patrono do contestante, fixados em R\$ 1.000,00, também aqui incidindo a suspensão da execução. Essa verba também remunera o serviço prestado em favor de Rosângela, com êxito no tocante ao termo inicial da obrigação imposta.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 25 de julho de 2018.

Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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