



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: **4002566-48.2013.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Propriedade**
 Requerente: **José Geraldo Romanelli e outro**
 Requerido: **JOÃO CARLOS ROMANELLI**

Juiz de Direito: Dr. **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

JOSÉ GERALDO ROMANELLI E MARILDA GARCIA ROMANELLI, qualificados na inicial, ajuizaram ação de Procedimento Ordinário em face de JOÃO CARLOS ROMANELLI, também qualificado, alegando que na condição de filho e herdeiro de *Pedro Romanelli e Dulcinéia Bregagnolo Romanelli*, recebeu na partilha o quinhão de 1/8 (um oitavo) dos imóveis descritos nas matrículas nºs. 70.840 e 70.841, aduzindo que ambos os imóveis estariam sendo ocupados com exclusividade pelo réu que, não obstante também seja um dos herdeiros, é o único detentor da posse direta dos imóveis, deles usufruindo para fins sem nada remunerar aos demais condôminos, de modo que requereu seja arbitrado, na proporção de seu quinhão, o aluguel.

O réu contestou o pedido sustentando que o imóvel da matrícula nº 70.840 estaria locado para *Rodrigo Aguiar Honda*, desde 20 de Julho de 2013, com aluguel de R\$ 2.000,00 feito a ele, réu, por solicitação dos outros condôminos, enquanto o imóvel da matrícula nº 70.841 estaria disponível para locação junto a empresas imobiliárias da cidade, questões desconhecidas pelo autor por conta de que sempre tenha se mantido distante da família, inclusive de suas obrigações como proprietário da cota ideal de 1/8 dos imóveis, aduzindo que o valor oriundo da locação está sendo repassado a ele, réu, como dito por solicitação dos outros condôminos e para pagamento dos débitos trabalhista de 02 (duas) enfermeiras, das despesas de funeral e de débitos de IPTU, CPFL e SAEE, que restaram após o falecimento da genitora, dispondo-se à prestações de contas, atento às obrigações que recaem também sobre o autor, na cota de 1/8, de modo a concluir pela improcedência da ação.

O autor replicou pugnando pela rejeição da preliminar de carência da ação, uma vez que o imóvel encontrar-se alugado e o réu não repassa o valor correspondente a parte cabente dos aluguéis pertencente ao autor, reclamando mais a expedição de mandado de constatação para que o Oficial de Justiça confira se o imóvel está mesmo locado, e ainda para colher do Locatário os dados da locação, inclusive valor do aluguel e prazo de locação, solicitando ainda ao Locatário cópia do respectivo contrato de locação, enquanto no mérito apontou que o segundo imóvel encontra-se ocupado pelo réu, cabendo a ele autor participação nos frutos na proporção de sua quota, para o que reafirmou o pedido inicial, e com imediato repasse no equivalente a 1/8 dos alugueres recebidos dos imóveis situados na Rua Padre Teixeira, nº 1626 (matrícula 70.841) e



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

1654 (matrícula 70.840), desde a citação.

O processo foi instruído com prova documental e pela oitiva de três testemunhas, tendo as partes se manifestado em alegações finais por memoriais nos quais reafirmaram suas respectivas postulações.

É o relatório.

DECIDO.

Segundo consta de fls. 08 e de fls. 13, o autor é proprietário da cota ideal de 1/8, em condomínio com o réu e com os irmãos Vicente Romaneli Neto e Pedro Fernando Romaneli, além dos donatários descritos nas referidas matrículas nº 70.840 e nº 70.841 do CRI de São Carlos.

Nessas condições é indubitável seu direito à percepção de sua cota parte nos aluguéis dos imóveis que lhe pertencem.

A inicial afirma que o réu seria detentor da posse direta dos dois imóveis e que deles estaria usufruindo para fins comerciais, o que o réu admitiu parcialmente em relação ao imóvel da matrícula nº 70.840, que estaria sendo ocupado por Rodrigo Aguiar Honda com aluguel de R\$2.000,00, sendo que em relação ao imóvel da matrícula nº 70.841, que o réu afirmava desocupado, a prova oral demonstrou que estaria, na verdade, alugado em favor da empresa Avante Viagens e Turismo Ltda, conforme veio a nos dizer a testemunha Alessandro.

De resto, o contrato juntado às fls. 75/81, dá prova plena dessa situação.

Se é assim, não há como se recusar ao autor o direito em receber sua cota de 1/8 no valor das referidas locações.

Os argumentos do réu, de que haveria dívidas trabalhistas de duas enfermeiras, além de despesas de funeral e débitos de IPTU, CPFL e SAAE, não foram comprovados, não obstante tenha o saneador, em seu item 6 de fls. 60, expressamente feito tal determinação.

O réu limitou-se a juntar dois documentos denominados Termo de Quitação de Rescisão de Contrato de Trabalho, somando despesas no valor de R\$5.153,16, que, com o devido respeito, seriam quitados com dois meses e meio dos aluguéis que ele próprio, réu, admitiu receber do imóvel da matrícula nº 70.840.

Tampouco a autorização dos demais condôminos em favor do réu para receber com exclusividade os aluguéis foi provado.

À vista dessas considerações, e tendo-se em conta que o pedido formulado na inicial refere-se a arbitramento de aluguel, caberá seja a ação acolhida somente em parte, para reconhecer o direito do autor no recebimento da cota ideal de 1/8 do valor dos aluguéis dos imóveis das matrículas nº 70.840 e nº 70.841, porém, observado o valor dos contratos de locação vigentes, afastada a possibilidade de arbitramento por perito pois não seria justo impor ao réu a obrigação de pagar aluguéis em valor diverso daquele vigente nos contratos em questão.

Eventuais despesas oriundas da manutenção dos imóveis ou dos respectivos contratos, deverão ser objeto de prestação de contas no devido tempo e se assim se fizer necessário.

O termo inicial da obrigação do réu em repassar a cota do autor é a data da propositura da ação e os valores já vencidos desde então e até a data do pagamento deverão ser acrescidos de correção monetária pelo INPC, a contar dos respectivos vencimentos e juros de mora de 1% ao mês a contar da citação.

A sucumbência é maior em desfavor do réu, que deve assim arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.



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

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que condeno o réu JOÃO CARLOS ROMANELLI a pagar aos autores JOSÉ GERALDO ROMANELLI E MARILDA GARCIA ROMANELLI a cota ideal de 1/8 (um oitavo) dos valores recebidos pelos alugueis dos imóveis descritos nas matrículas nº 70.840 e nº 70.841 do CRI de São Carlos, observando-se o termo inicial na data da propositura da ação, devendo os valores vencidos ser acrescidos de correção monetária pelo INPC, a contar dos respectivos vencimentos e juros de mora de 1% ao mês a contar da citação, e condeno o réu ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

P.R.I.

São Carlos, 16 de setembro de 2015.

Vilson Palaro Júnior

Juiz de direito

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