

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****3ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1006181-63.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Propriedade**  
 Requerente: **VERA LUCIA PETITTO TRAINA e outro**  
 Requerido: **MAZO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Castilho Aguiar França**

Vistos.

VERA LÚCIA PETITTO TRAINA e MESSIAS ÂNGELO TRAINA ajuizaram ação contra MAZO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S. C. LTDA., alegando quesão proprietários em regime de condomínio do imóvel situado na Rua Cel. Leopoldo Prado nº 1.747, nesta cidade, matriculado no Registro de Imóveis sob nº 12.789, cabendo a eles a parte ideal de 81,908%, enquanto que a ré, proprietária de 18,0920%, o explora com exclusividade, o que se mostra injusto, razão pela qual almejam tanto a alienação judicial, para extinção do condomínio, quanto a condenação ao pagamento de uma renda mensal compatível com a participação no imóvel, além da restituição dos locativos recebidos integralmente.

Citada, a ré não se opôs à extinção do condomínio, nem quanto ao arbitramento de aluguel, desde que a partir da data da citação, sustentando ainda seu direito sobre benfeitorias introduzidas no imóvel.

Manifestaram-se os autores, impugnando tal pretensão indenizatória por benfeitorias, cogitando, por hipótese, por compensação de valores recebidos a título de aluguel pela fruição do bem.

A tentativa de conciliação foi infrutífera.

Determinou-se a realização de exame pericial e, juntado o respectivo laudo, manifestaram-se as partes.

É o relatório.



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**3ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

Fundamento e decido.

Os autores e a ré são condôminos no imóvel e há interesse de ambos, na extinção do condomínio.

O laudo apresentado pelo perito judicial não recebeu impugnação das partes. Ao contrário, contou com a aprovação de ambas.

A ré ocupa o imóvel com exclusiva, o que justifica o pedido dos autores, de percepção de renda mensal remuneratória, tal qual um aluguel.

Quando há posse exclusiva por parte de apenas um dos condôminos, afigura-se válido o pedido de arbitramento de aluguel como forma de evitar o enriquecimento ilícito de uma das partes.

Dispõe o artigo 1.319 do CC/2002: "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).

Sobre a questão, transcreve-se jurisprudência citada no Código Civil Comentado, coordenado pelo Ministro Cezar Peluso do Supremo Tribunal Federal:

"Condomínio. Coisa comum. Ex-cônjuges. Uso exclusivo por um deles. Indenização devida ao outro. Irrelevância no fato de não se encontrar o bem comum produzindo lucro ou rendimento. Procedência. Sentença


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**3ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

mantida. Agravo retido e apelação improvidos. Mostra-se irrelevante o fato de o imóvel comum não estar produzindo rendimento; o condômino responde perante os demais pelos frutos colhidos e também pelos que deixou de perceber por sua culpa (artigos 513 e 627 do CC) (atuais artigos 1.216 e 1.319 do CC). A indenização será devida mesmo inócurrenente a renda, mas em caso de uso exclusivo por parte de um dos condôminos. Então, o que disciplina essa situação jurídica formada são as regras comuns da co-propriedade."

"Usando a coisa sozinho ou percebendo por inteiro seus frutos, ele responderá perante os demais com o que se estabelece a harmonia entre o artigo 623 e 627 (RT 449/144; RJTJESP-Lex 123/56, 74/565, 81/88, 115/53, 126/72; RT 538/130, 544/100 e 746/196) (TJSP, Ap. Cível nº 127.401-4, Rel. Octávio Helene, j. 13/04/2000)" (Ed. Manole, 1ª ed, 2007, p. 1.171, nota ao artigo 1.319 do Novo Código Civil).

O Colendo Supremo Tribunal Federal, igualmente, 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 co-proprietário - 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 Andrichi, Terceira Turma, DJ 20/09/2004, p. 293).


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**3ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

"Civil. Processual civil. Propriedade comum de imóvel. Uso integral por um condômino. Efeitos. Obrigação de pagar aluguel. Legitimidade passiva.

- Quem ocupa integralmente imóvel de que é co-proprietário, nele mantendo estabelecimento industrial de sua propriedade, deve pagar aluguel aos demais condôminos, tendo legitimidade para figurar no pólo passivo de ação de arbitramento de aluguel. - Na propriedade em comum, cada condômino pode exercer os direitos inerentes ao domínio e perceber os frutos produzidos pela coisa comum (CC, artigos 623, 627 e 638). Recurso conhecido e provido." (REsp 41.113/SP; Recurso Especial 1993/0032807-7. Ministro Vicente Leal. Sexta Turma. J. 25/03/1996).

"Na propriedade em comum, quem ocupa integralmente imóvel de que é co-proprietário deve pagar aluguel aos demais condôminos, aos quais são assegurados os direitos inerentes ao domínio e perceber os frutos produzidos pela coisa comum" (Código Civil, artigos 623, 627 e 638)" (RT, 746/196).

"CONDOMÍNIO. Coisa indivisível. Arbitramento de aluguel. Possibilidade. Uso exclusivo de imóvel por um dos condôminos. Inexistência de autorização uso pela ré que excede seu quinhão. Dever de ressarcimento pela ocupação. Sentença mantida. Recurso improvido." (TJ/SP, Apelação Cível nº 526948-4/6-00, 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Vito Guglielmi, j 04/10/2007).

Essa obrigação tem como marco inicial a época da citação inicial, quando constituída em mora a ré, com correção monetária e juros moratórios.

Não houve impugnação ao pedido de restituição dos aluguéis recebidos integralmente. É mesmo lógico e compatível com o sistema, pois se a ré administrou o imóvel em comunhão, percebendo frutos, deverá entregar aos demais condôminos a parte que lhes cabe. Tal pleito guarda semelhança com a prestação de contas, de modo que caberá à ré, na fase de cumprimento da sentença, justificar os valores percebidos e, assim, saber-se-á qual a parcela pertencente aos autores.



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**3ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

Ressalva-se a incidência da prescrição decenal, não a trienal, pois não se trata de cobrança de aluguel, mas de resultado da administração de bem em comunhão, razão pela qual, sem regra específica, aplica-se o disposto no artigo 205 do Código Civil. O artigo 206, § 3º, inciso I do Código Civil diz respeito à relação jurídica estabelecida entre locador e locatário.

Ação de prestação de contas - Segunda fase - Contas prestadas pelos réus foram declaradas como boas pela r. Sentença - Insurgência dos réus - Alegação de prescrição da pretensão de cobrança de parte das verbas recebidas a título de aluguel - Inocorrência - Aplicação do artigo 205 do Código Civil - Ausência de solidariedade da obrigação - Cada condômino é responsável pela obrigação durante o período em que a administração lhe coube - Afastamento da solidariedade - Correção do valor do saldo declarado - Não demonstrada a renúncia verbal da autora ao recebimento dos frutos da herança - Recurso provido em parte. Dá-se provimento em parte ao recurso (TJSP, Apelação - 1013024-56.2014.8.26.0562, Rel. Des. Marcia Dalla Déa Barone, j. 12.05.2015).

A ré realizou benfeitorias no imóvel, aumentando o patrimônio dos autores, justo ser ressarcido, sob pena de enriquecimento indevido. Admite-se a compensação.

Diante do exposto, acolho o pedido inicial e determino a alienação judicial do imóvel, para extinção do condomínio, ressalvada a hipótese de adjudicação da quota-parte de um condômino, pelo outro.

Aprovo a avaliação judicial, cujo resultado norteará o procedimento de alienação, por qualquer das modalidades previstas no Código de Processo Civil, durante o qual poderão os condôminos exercer o direito de preferência.

Condeno a ré a pagar para os autores, desde a data da citação inicial, com correção monetária e juros moratórios, uma renda mensal pela ocupação exclusiva do imóvel, correspondente a 81,908% do preço locativo estimado em R\$ 1.062,00.

Condeno a ré a pagar para os autores, pelo período pretérito, a importância correspondente a 81,908% do resultado líquido por ela obtido na administração do imóvel, conforme se apurar na etapa de cumprimento da sentença, prejudicado o montante atingido pela prescrição decenal.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****3ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Declaro o direito da ré, de creditar-se do valor de R\$ 14.810,00, com correção monetária desde a data do laudo pericial, a título indenizatório pelas benfeitorias introduzidas no imóvel, facultada a compensação com o valor do qual torna-se devedor perante os autores.

Responderão as partes pelos honorários de seus patronos e pelas custas processuais em igualdade, ressalvando-se quanto aos autores o disposto no artigo 12 da Lei nº 1.060/50.

P.R.I.C.

São Carlos, 22 de julho de 2015.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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