



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1002673-07.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto **Procedimento Comum - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Julio Augusto de Oliveira Netto e outros**
 Requerido: **Dina Clara Segnini e outros**

Juiz de Direito: Dr. **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

Sonia Maria de Oliveira, Paulo Roberto Candiano, Josney José Candiano, Leila Marila Candiano de Souza, Fernando Celso de Souza, Júlio Augusto de Oliveira Netto e Aparecida dos Santos de Oliveira propuseram ação de arbitramento de alugueis em face de **Dina Clara Segnini, Iliana Amalia Bianquini e Vinicius Bianquini Viterbo Montilha**. Alegaram serem todos coproprietários do imóvel localizado à Rua Santa Cruz, nº 683, Centro, nesta cidade, na qual residem os requeridos que também possuem parte dele. Entretanto, os requerentes não concordaram com a utilização exclusiva do imóvel pelos requeridos, possuidores de 50% do imóvel. Dessa forma, e mediante realização de avaliações imobiliárias, requereram o arbitramento de alugueres, a partir da citação, no montante de R\$900,00, correspondente à sua quota parte.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 06/27.

Respectivamente citados (fls. 36, 38, e 40), os requeridos se mantiveram inertes conforme certidão de fl. 41.

Advieram petição e documentos às fls. 42/180.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91).

Conquanto regularmente citados, os requeridos não apresentaram contestação no prazo legal, sendo que a petição juntada às fls. 42/49 é intempestiva. Assim, devem se submeter aos efeitos da revelia, nos termos do artigo 344, do CPC. *In verbis*: "Se o réu não contestar a ação, será considerado revel e presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor.

Ficando incontroversos os fatos alegados na petição inicial, resta apenas a análise quanto ao direito dos requerentes, o que deve ser feito, já que a revelia não induz, necessariamente, à procedência.

Trata-se de ação de arbitramento de alugueis que os requerentes, proprietários de 50% do imóvel em questão, intentaram em face dos requeridos, proprietários do restante do imóvel, em razão do uso exclusivo do bem por estes últimos.

O imóvel foi adquirido pelas partes, por herança decorrente do falecimento de Alberto Segnini e Wanda Augusto de Oliveira Segnini.

A propriedade do imóvel esta devidamente comprovada pela matrícula de nº 11.973, juntada às fls. 14/18. A citação de todos os requeridos realizada no endereço do imóvel (fls. 36/38 e 40) comprova a ocupação, por estes, como sua residência, sendo que não há nos autos nada que demonstre a ocorrência de qualquer pagamento a título de aluguel pelos requeridos.

Pois bem, sendo incontroverso que parte dos condôminos residem e usufruem do imóvel comum, os requerentes (coproprietários) podem exigir o pagamento proporcional de alugueis pelo uso exclusivo do bem. Aceitar o uso de apenas alguns dos proprietários, sem qualquer contraprestação aos outros, acarretaria no enriquecimento sem causa dos requeridos. Nesse sentido:

ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. COISA COMUM. Insurgência contra sentença que julgou procedente o pedido de arbitramento de alugueis e improcedente a pretensão reconvenional. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Não demonstrada a utilidade das provas pretendidas. Julgamento ultra ou extra


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

petita. Alegação vazia. Sentença sem qualquer vício que a nulifique. Mérito. Indivisibilidade do imóvel. Indiferença. Coisa comum. Uso exclusivo incontroverso. **Obrigação de pagar aluguel ao coproprietário mantida. Aplicação do art. 1319 do Código Civil. Aluguéis arbitrados em atenção à percentagem de propriedade do imóvel.** Acerto da decisão. Arbitramento não questionado. Pedido reconvenicional. Pretensão relacionada a herança e à suposta utilização de outro imóvel por terceiros. Impossibilidade. Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJ-SP - APL: 10009147720168260037 SP 1000914-77.2016.8.26.0037, Relator: Carlos Alberto de Salles, Data de Julgamento: 28/03/2017, 3ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 28/03/2017). (grifo nosso).

Assim, diante do uso exclusivo do imóvel pelas partes rés, de maneira manifestamente contrária à vontade das partes autoras, coproprietárias do imóvel, conforme comprova inclusive o documento de fl. 20/21, fixo aluguel, que deverá ser pago desde a citação, enquanto perdurar a habitação.

Vieram aos autos avaliações imobiliárias (fls. 25/27) que demonstram o valor atual do imóvel, sendo que os requerentes optaram pelo orçamento de menor valor, para efeito de cálculo dos alugueis, sendo o que basta. À falta de impugnação quanto ao valor requerido, fica este deferido.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE A AÇÃO**, nos termos do artigo 487, inciso I, do CPC, para condenar os requeridos a pagarem os alugueis a partir da citação, no montante de R\$900,00 mensais, enquanto perdurar a ocupação do imóvel. Os valores deverão ser corrigidos monetariamente desde a data de cada vencimento, de acordo com a tabela prática do TJSP, além de incidência de juros monetários de 1% ao mês desde a citação.

Condeno os requeridos ao pagamento das despesas, custas processuais e honorários advocatícios que arbitro em 10% do valor da condenação atualizado.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 (quinze) dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões.

Após o prazo, com ou sem resposta, subam os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Com o trânsito em julgado, querendo, a parte requerente deverá apresentar planilha atualizada de seu crédito e requerer, no prazo de 30 dias, o início da fase de cumprimento de sentença, nos moldes do art. 523 e 524 do NCPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

Apresentado o requerimento os autos irão para a fila - processo de conhecimento em fase de execução. Nada sendo requerido, encaminhem-se os autos ao arquivo, sem prejuízo de posterior desarquivamento, a pedido da parte.

Transitada em julgado, ao arquivo.

P.I.

São Carlos, 28 de junho de 2017.

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