

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:	1002294-37.2015.8.26.0566
Classe - Assunto	Procedimento Comum - Obrigações
Requerente:	Silmara Cristina Michelli
Requerido:	Vilson Aparecido de Mello

SILMARA CRISTINA MICHELLI ajuizou ação contra VILSON APARECIDO DE MELLO, pedindo a condenação do réu ao pagamento de uma renda mensal pela ocupação exclusiva do imóvel situado à Rua Oswaldo Perez, nº 32, nesta cidade, o qual lhes pertence em comunhão.

O réu foi citado e contestou o pedido, aduzindo que não possui condições de arcar com o pagamento de uma renda mensal pela ocupação do imóvel.

Manifestou-se a autora.

Designada audiência, a tentativa conciliatória restou infrutífera.

Realizou-se diligência pericial para estimar o justo valor locativo do imóvel.

A patrona do réu renunciou aos poderes por ele outorgados, sendo-lhe nomeada outra defensora conveniada à Defensoria Pública.

As partes se manifestaram sobre o laudo pericial.

É o relatório.

Fundamento e decido.

P O D E R J U D I C I Á R I O


 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

O imóvel pertence às partes, em comunhão, mas está sendo utilizado exclusivamente pelo réu, à revelia da autora, a qual almeja o pagamento de uma renda 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 co-proprietário 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 co-proprietário - Necessidade de pagamento de aluguel aos

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

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, p. 293).

Ademais, as dificuldades financeiras do réu não afetam o direito da autora de perceber os aluguéis devidos pelo uso exclusivo do imóvel. Caso contrário, tal fato representaria enriquecimento sem justa causa do réu.

O perito judicial estimou o valor locativo em R\$ 604,80, para a época da citação do réu, marco a ser considerado, pois compatível com a constituição em mora e com o conhecimento da pretensão da autora de recebimento de renda pela ocupação exclusiva. Não houve impugnação à conclusão pericial, que então se adota.

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. A autora é proprietária de metade do imóvel, razão pela qual a obrigação mensal será de R\$ 302,40.

Diante do exposto, acolho o pedido e arbitro em R\$ 302,40 o valor da renda mensal devida pelo réu em favor da autora, a partir da data da citação inicial, pela ocupação exclusiva do imóvel em comunhão, enquanto perdurar tal ocupação, com reajuste anual pela variação do IGP-M. Incidirão correção monetária e juros moratórios sobre as mensalidades pagas com atraso.

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

Condeno o réu ao pagamento das custas e despesas processuais, dos honorários periciais em reembolso e dos honorários advocatícios da patrona da autora, fixados em 15% do valor da condenação, assim entendida a soma das prestações vencidas até esta data. A execução dessas verbas, porém, fica suspensa, nos termos do art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

P.R.I.C.

São Carlos, 03 de maio de 2016.

Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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