


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min
SENTENÇA

Processo Físico nº: **0000459-70.2011.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Daniel Rezende de Souza e outros**
 Requerido: **Tamas Harsany e outro**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

CONCLUSÃO

Aos 29/04/2015, faço estes autos conclusos ao
 MM. Juiz de Direito, o Exmo. Sr. Dr. **MILTON
 COUTINHO GORDO**. Eu,....., esc.,
 digitei e subscrevi.
 Processo nº 55/11

VISTOS.

**DANIEL REZENDE DE SOUZA, ISAIAS REZENDE DE
 SOUZA, ANA MARIA REZENDE DE SOUZA, MARIA ANTONIA REZENDE DE SOUZA,
 IRMA GUEDES ALVES DA SILVA e MARIA CECÍLIA FERNANDES SILVA** ajuizaram
AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS cc INDENIZAÇÃO em face de **VERA
 LUIZA ROCHA HARSANY e TOMAS HARSANY**, todos devidamente qualificados.

Aduziram, em síntese, que são proprietários de 22/48 avos
 do imóvel descrito na inicial e recebido de herança por meio do processo nº 700/04, que
 tramitou perante a 3ª Vara Cível local; referido bem, que também pertence aos
 requeridos, ficou sob a administração destes últimos, e sempre que questionados
 informavam que o imóvel estava desocupado e à locação; ocorre que em 2010
 descobriram que os requeridos estavam residindo no imóvel sem qualquer pagamento.
 Ingressaram com a presente para que os requeridos sejam condenados a pagar aluguel
 de R\$ 500,00 mensais a contar de 31/07/2010 (data em que foram notificados
 extrajudicialmente).

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

A inicial veio instruída com documentos.

Devidamente citados, os requeridos apresentaram contestação às fls. 111 e ss, alegando que: 1) que residiam em Aracajú; 2) desde o falecimento do sr. Benedito, em 22/04/2004, o imóvel ficou sob a administração dos herdeiros Maria Dolores e Elias Venâncio; 3) que devido a problemas financeiros mudaram para esta urbe e passaram a residir no imóvel com o consentimento de Maria Dolores no início de 2005; 4) que ingressaram com uma ação de usucapião especial urbano (processo nº 1911/10, em trâmite perante essa 1ª Vara) em face dos aqui requerentes; 5) que os R\$ 500,00 de aluguel foi baseado em avaliação de um único corretor de imóveis. Por fim, pediram a suspensão desse feito até o julgamento da usucapião e que em caso de procedência dessa ação que os aluguéis sejam arbitrados desde a data da citação e não a partir da notificação que receberam em 31/07/2010.

Sobreveio réplica às fls. 137/140.

As partes foram instadas a produzir provas. Os requeridos pleitearam a realização de perícia para avaliação do valor do aluguel e os autores permaneceram inertes.

Audiências de conciliação infrutíferas (fls. 173 e 175/176).

Deferida a perícia técnica, o laudo foi encartado a fls. 205/216, com o qual concordaram as partes (fls. 225/226 e 228).

Declarada encerrada a instrução, apenas os autores apresentaram memoriais (fls. 232/234 e 235).

É o relatório.

DECIDO.

Requerentes e requeridos são coproprietários do imóvel



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

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

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

(terreno e acessões): 1/8 pertencente à autora Irma, 1/12 à coautora Maria Cecília, 1/16 ao coautor Isaias, 1/16 à Daniel, 1/16 à Maria Antonia e 1/16 à Ana Maria Rezende; a correqueira Vera Luiza, casada com o corréu Tamas, tem 1/20. O restante das cotas pertencem aos coproprietários que não litigam em juízo.

Portanto, os autores tem uma participação conjunta de 11/24.

A “tese de usucapião” sinalizada na defesa já foi apreciada e afastada por este Julgador em fevereiro do corrente, ao julgar o feito 1911/10.

Temos como ponto incontroverso (aliás, indicado pelas testigos ouvidas na demanda de usucapião já referido) que os requeridos ocupam o imóvel de modo exclusivo desde o início de 2005, obviamente sem a concordância dos autores ou mesmo dos outros condôminos (pelo menos nada nos foi exibido nesse sentido).

Assim, outra solução não resta senão definir a importância que deverão pagar pelo desfrute exclusivo da coisa comum, enquanto não se concretizar a venda.

O Sr. Perito Judicial estimou o valor do justo aluguel do imóvel ocupado pelos requeridos em R\$ 553,82 (quinhentos e cinquenta e três reais e oitenta e dois centavos) para o mês de outubro de 2014.

Assim, dividindo-se o valor de R\$ 553,82 por 24, temos R\$ 23,075, que multiplicado por 11 alcança a quantia de R\$ 253,83, que é o locativo a que os autores fazem jus.

Tal trabalho, além de bem fundamentado, contou com a concordância expressa das partes.

A única divergência reside na data de início do pagamento dos locativos. Enquanto os autores pretendem o pagamento a partir da data da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

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

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

notificação enviada aos requeridos (recebida em 31/07/2010 – fls. 22), estes alegam que os alugueis devem ser calculados a partir da citação (concretizada em 16/02/2011, cf. fls. 109).

E, segundo remansosa jurisprudência do Tribunal de Justiça, a razão está com os requeridos.

Nesse sentido:

Ementa: Extinção de condomínio. Bem comum indivisível. Alienação judicial. Admissibilidade. Acordo homologado judicialmente. Arbitramento de aluguel. Insurgência da autora quanto ao termo inicial. Não acolhimento. Percepção a partir da data da citação. Inteligência dos arts. 1.314 e 1.1319 do CC e 219 do CPC. Precedentes. Sentença mantida. Recurso desprovido (TJSP, Apelação 0132154-61.2009.8.26.0003, Rel. Des. Rômolo Russo, DJ 30/04/2015).

Assim, acolhendo o trabalho técnico estabeleço que os requeridos pagarão alugueres aos autores de R\$ 253,83 (11/24 de R\$ 553,82) todo dia 10 de cada mês, inicialmente em conta judicial, até que venha aos autos os dados de uma conta corrente que servirá para recepcionar os pagamentos futuros.

Os atrasados, a contar da citação, totalizam R\$ 13.706,82 (de fevereiro de 2011 a presente data) que devem ser desembolsados de uma única vez com a devida correção a contar da data do laudo e juros de mora a contar da citação, à taxa legal.

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Pelo exposto e por tudo o mais que dos autos consta, **ACOLHO** o pedido inicial para o fim de **CONDENAR** os réus, **VERA LUIZA ROCHA HARSANY e TAMAS HARSANY**, a pagar aos autores, **DANIEL REZENDE DE SOUZA, ISAIAS REZENDE DE SOUZA, ANA MARIA REZENDE DE SOUZA, MARIA ANTONIA REZENDE DE SOUZA, IRMA GUEDES ALVES DA SILVA, MARIA CECÍLIA FERNANDES SILVA**, aluguel mensal no valor de R\$ 253,83 (duzentos e cinquenta e três reais e oitenta e três centavos), que deverá ser dividido pelos autores na proporção de suas cotas, na forma acima estabelecida. Sobre o montante em atraso - R\$ 13.706,82 (treze mil setecentos e seis reais e oitenta e dois centavos) - incidirão correção monetária e juros de mora, à taxa legal, como acima também definido.

Sucumbentes, arcarão os requeridos com as custas, despesas do processo e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o montante em atraso.

P. R. I.

São Carlos,

MILTON COUTINHO GORDO

Juiz de Direito

São Carlos, 11 de agosto de 2015.

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