



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Físico nº: 0013581-82.2013.8.26.0566
 Classe - Assunto Procedimento Ordinário - Propriedade
 Requerente: Tecnocred Tecnologia de Ativos Ltda
 Requerido: Fontana & Fontana Ltda
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). Alex Ricardo dos Santos Tavares

Vistos.

A autora Tecnocred Tecnologia de Ativos Ltda propôs a presente ação contra a ré Fontana e Fontana e Fontana Ltda, pedindo: a) efetuem mensalmente o depósito no valor de 2/3 do valor avaliado do aluguel do imóvel, R\$ 2.111,00, desde a arrematação, 05/02/2209; b) ônus sucumbenciais.

A ré apresentou contestação de folhas 218/231, alegando, em resumo: a) coisa julgada, impondo-se a exclusão de José Calixto Fontana; b) ilegitimidade ativa da autora Tecnocred e ausência de interesse de agir; c) ilegitimidade ativa do autor Angelo; d) impossibilidade jurídica do pedido de indenização dos alugueres supostamente vencidos; e) ausência de notificação para desocupação do imóvel.

Réplica de folhas 292/297.

Decisão saneadora de folhas 327/328, ocasião em que foi reconhecida a ilegitimidade ativa do autor Ângelo e a ilegitimidade passiva do réu José. Na presente decisão, também foi reconhecida a legitimidade da autora Tecnocred, consignando que a mesma é condômina e possui, em tese, direito à aluguel. Foi deferida a produção da prova pericial para fixação do valor do aluguel do imóvel.

Laudo de Avaliação de folhas 366/398.

Manifestação da ré de folhas 401/408. O autor não se manifestou a respeito do Laudo de Avaliação (folhas 412).

Decisão de folhas 413, em que se afastou a impugnação ao Laudo de Avaliação e encerrou a instrução.

Memoriais da autora de folhas 416.

É o relatório. Fundamento e decido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Conforme matrícula de folhas 6 e carta de arrematação de folhas 85/196, a autora arrematou 1/3 do imóvel, tornando-se proprietária de parte ideal.

Sendo proprietária tem direito ao arbitramento de aluguel, de forma proporcional a sua parte, sob pena de enriquecimento sem causa da ré, uma vez que esta está usufruindo do imóvel.

Nesse sentido: "INDENIZAÇÃO. ARBITRAMENTO ALUGUEL. Réus que utilizam imóvel com exclusividade. Fato de réus serem, além de coproprietários, depositários do imóvel que não obsta ao pagamento de aluguel pelo uso exclusivo da coisa. Necessidade de indenização pelo uso exclusivo da coisa comum. Impugnação genérica ao valor fixado. Compensação que só cabe quando dívida já está líquida. Sentença mantida. Recurso desprovido. (Relator(a): Ana Lucia Romanhole Martucci; Comarca: São José dos Campos; Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 01/02/2016; Data de registro: 01/02/2016)".

O valor do aluguel foi bem apontado às folhas 379, R\$ 4.400,00. 1/3 deste valor perfaz a quantia de R\$ 1.466,52. O valor do aluguel será reajustado anualmente pelo IGPM.

Por fim, ao contrário do alegado, os alugueres são devidos desde a citação, por ausência de notificação, ocasião em que a ré foi constituída em mora.

Nesse sentido: Apelação - Arbitramento de aluguel - Condomínio - Cerceamento de defesa e julgamento ultra petita não configurados - Os gastos com melhorias do imóvel serão rateados entre as partes e os custos de conservação relacionados ao uso serão arcados pelo possuidor direito - Termo inicial a citação inicial por ausência de notificação demonstrando o interesse no recebimento dos alugueres, sendo inadmissível considerar como termo a quo o trânsito em julgado da decisão, por caracterizar enriquecimento sem causa ante o longo período de ocupação do imóvel - Honorários advocatícios fixados em conformidade com o § 3º do artigo 20 do CPC - Sentença parcialmente modificada - Recurso parcialmente acolhido para atribuir ao autor a responsabilidade pelo pagamento de 50% das despesas do imóvel desde que configure melhorias ao bem, e fixar a obrigação do condômino ocupante pelos aluguéis na proporção de 1/3 de 50% do valor da locação, enquanto o bem servir de moradia para os dois filhos do casal. (Relator(a): Luis Mario Galbetti; Comarca: Limeira; Órgão julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Data do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

juízo: 08/06/2015; Data de registro: 08/06/2015)".

Diante do exposto, acolho o pedido, resolvendo o mérito, nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de condenar a ré a pagar aluguel à autora, no valor de R\$ 1.466,52, desde a citação, com reajuste anual pelo IGPM. O débito em atraso deverá ser corrigido pela tabela prática do tribunal de justiça e juros de mora de acordo com o Código Civil, tudo a contar da citação. Condeno a ré no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 20% sobre o valor do débito em atraso, ante o trabalho realizado nos autos. Defiro o pedido de folhas 46/417. P.R.I.C.São Carlos, 10 de fevereiro de 2016. DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA