

**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

<b>SENTENÇA</b>
-----------------

Processo nº:	<b>1006072-44.2017.8.26.0566</b>
Classe - Assunto	<b>Procedimento Comum - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo</b>
Requerente:	<b>Elaine Cristina Furquim de Campos</b>
Requerido:	<b>Rogério Alves de Campos</b>

Justiça Gratuita

**ELAINE CRISTINA FURQUIM DE CAMPOS** ajuizou ação contra **ROGERIO ALVES DE CAMPOS**, pedindo a condenação ao pagamento de renda mensal pela ocupação exclusiva do imóvel situado na Avenida Carmem Aparecida Garcia nº 160, Parque Fehr, nesta cidade, que pertence a ambos, em comum, por resultado de partilha no divórcio, retroagindo a outubro de 2013.

Citado, o réu contestou o pedido, sustentando pender de julgamento recurso de apelação interposto contra a sentença que reconheceu direito de meação da autora sobre o imóvel, o que inviabiliza o seguimento deste processo. Impugnou o benefício da gratuidade processual concedido à autora e refutou a sujeição ao pagamento do aluguel pleiteado, unilateralmente arbitrado.

A autora não se manifestou, embora intimada.

O processo foi saneado, admitindo-se seu seguimento, rejeitou a impugnação quanto ao benefício da gratuidade processual e deferiu a produção de prova pericial.

Realizou-se a diligência pericial e juntou-se aos autos o respectivo laudo, cientes as partes, sobrevindo manifestação apenas da autora.

**É o relatório.**

**1006072-44.2017.8.26.0566 - lauda 1**

**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

### **Fundamento e decido.**

A autora foi contemplada com a metade ideal do imóvel, na partilha do divórcio do casal, nos termos da sentença reproduzida a fls. 11/16, processo 4000673-22.2013.8.26.0566. Sabe-se que o recurso de apelação interposto pelo réu não foi acolhido, conforme v. acórdão proferida em 26 de julho de 2018, disponibilizado no Diário da Justiça Eletrônico em 31 de julho de 2018. Manteve-se, portanto, a participação da autora em 50%. É certo que ainda não houve trânsito em julgado, mas nada obsta a incidir qualquer alteração sobre o resultado deste processo.

O imóvel é apto para produzir renda mensal estimada em R\$ 1.518,00, para a época do ajuizamento da ação, junho de 2017 (fls. 151).

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 coproprietário 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 coproprietário - Necessidade de pagamento de aluguel aos demais

## 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

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).

O perito judicial estimou o valor locativo em R\$ 1.518,00, para junho de 2017, sem impugnação a respeito. Ficou um pouco acima do valor preconizado pela própria autora, que então será prestigiado, para não incidir a sentença em excesso.

A obrigação do réu, de pagar uma parcela pela ocupação exclusiva, retroagirá ao tempo da citação inicial, quando constituído em mora, inviável remontar ao tempo da desocupação do imóvel pela autora, sem conhecimento por ele, de pretensão dela à percepção de renda.

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.

Diante do exposto, **acolho em parte o pedido** e condeno o réu, **ROGÉRIO ALVES DE CAMPOS**, a pagar para a autora, **ELAINE CRISTINA FURQUIM DE CAMPOS**, desde a data da citação inicial e enquanto ocupar com exclusividade o imóvel, renda mensal correspondente à participação dela na propriedade do imóvel, calculada em função do valor mensal de R\$ 1.500,00, com reajuste anual pela variação do IGP-M. Incidirão correção monetária e juros moratórios sobre as mensalidades pagas com atraso.

Responderá o réu por metade das custas e despesas processuais, e por honorários advocatícios da patrona da autora, fixados em 15% do valor da condenação, assim entendida a soma das prestações vencidas até esta data.

Responderá a autora por metade das custas e despesas processuais, e por honorários advocatícios da patrona do réu, fixados em 10% sobre o valor atualizado do qual decaiu, ou seja, R\$ 33.750,00.

A execução das verbas processuais, porém, **fica suspensa**, nos termos do art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

## 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

Publique-se e intímem-se.

São Carlos, 13 de agosto de 2018.



**Carlos Castilho Aguiar França**  
**Juiz de Direito**

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