

**Arbitramento de Aluguel. Antecipação da Tutela. Propriedade em Condomínio. Uso por um dos co-proprietários. Perícia. Resistência à Extinção de Condomínio.**

VISTOS.

IRENE RODRIGUES FELISBINO ajuizou a presente ação ordinária de arbitramento de aluguel contra HUGO PAULO BRAGA FILHO e sua esposa ALCIONE APARECIDA CALVITTI BRAGA, objetivando o arbitramento de aluguel de imóvel do qual é co-proprietária, alegando que os co-proprietários fazem uso exclusivo do imóvel sem nada lhe pagar e se negam a vendê-lo e partilhar o produto que lhe cabe.

Com a inicial vieram procuração e documentos (fls. 11/85). Indeferida a antecipação de tutela (fls. 86), citados os réus apresentaram contestação (fls. 92/98), argumentando, em essência, que não obtiveram financiamento de crédito para aquisição da parte da autora porque esta tem pendências financeiras. Também alegaram que está em curso ação de prestação de contas porque a autora foi inventariante e contadora do pai do demandado e teria se apropriado de valores. Juntaram documentos (fls. 99/105). Após réplica (fls. 107/115), o feito foi saneado com determinação de perícia (fls. 118//119), cujo laudo encontra-se a fls. 119/144, sobre ele manifestando-se as partes (fls. 149/150 e 152/155), juntando documentos (fls. 156/174).

É o relatório.

FUNDAMENTO e DECIDO.

Tratando-se de questões de fato e de direito, mas prescindindo de produção de provas em audiência quanto à matéria fática, oportuno e conveniente o julgamento da lide no estado, na forma do artigo 330, inciso I do Código de Processo Civil. A pretensão merece acolhimento.

O cerne da questão discutida nestes autos é o condomínio existente entre a autora e os réus no imóvel situado num condomínio fechado nesta cidade e a sua utilização exclusiva pelos réus, com as conseqüências daí advindas. É fato incontroverso que a autora é co-proprietária do imóvel, inclusive com registro de formal de partilha no fôlio real (fls. 58).

Também é certo que os demandados resistem à extinção do condomínio, recorrendo da sentença que a determinou (fls. 60/67). Ainda é incontroverso que os co-proprietários usufruem em caráter de exclusividade o imóvel residencial, de modo que, cuidando-se de ação de cobrança proposta por condômina contra outros que usufruem com exclusividade da coisa comum, é cabível o arbitramento do valor locativo do imóvel, na proporção do seu quinhão, até que seja promovida a sua venda, posto que, a teor da regra contida no artigo 627 do Código Civil de 1916 e repetida no artigo 1319 do Código Civil de 2001, o condômino que utiliza em proveito próprio de parte do outro consorte está obrigado a pagar a este o valor correspondente à renda presumível que a locação proporcionaria.

Vale dizer, ocupando os demandados sozinhos o imóvel pertencente em condomínio a ambas as partes, têm a obrigação legal de pagar à co-proprietária o valor correspondente à metade da renda presumível que a locação da coisa comum proporcionaria e produziria se locada.

Deveras, não há como se negar o direito da co-proprietária de exigir o pagamento do aluguel aos condôminos que utilizam o prédio comum com exclusividade. Tal pretensão dirige-se, portanto, contra aqueles que se tem beneficiado da situação em detrimento da outra dona do imóvel, por serem eles os únicos a usufruir o condomínio, não se podendo conceber que, diante desse quadro, a co-proprietária não seja indenizada, o que caracterizaria o locupletamento indevido por parte daqueles.

Esse, aliás, o entendimento claro que se pode depreender pela simples leitura dos artigos do Código Civil de 1916, que disciplinam a matéria, e que foram praticamente repetidos no Código Civil de 2002 (artigos 1314, caput, 1319 e 1326): "Art. 623 - Na propriedade em comum, compropriedade ou condomínio, cada condômino ou consorte pode: I - usar livremente da coisa conforme seu destino, e sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão." "Art. 627 - Cada consorte responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa comum, e pelo dano que lhe causou." "Art. 638 - Os frutos da coisa comum, não havendo em contrário estipulação ou disposição de última vontade, serão partilhados na proporção dos quinhões." Assim, a melhor solução jurídica à espécie é considerar que a ocupação do prédio comum, em sua integralidade, por apenas um ou alguns dos condôminos enseja o pagamento aos demais do valor

correspondente à renda presumível que a locação proporcionaria, estando correto o ajuizamento da presente ação que visa a esse fim contra aquele ou aqueles que se encontram instalados no imóvel.

Nesse sentido que se inclina a jurisprudência: "Condomínio - Condômino que ocupa integralmente imóvel de que é co-proprietário - Necessidade de pagamento de aluguel aos 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 CC. Ementa oficial: Na propriedade em comum, quem ocupa integralmente imóvel de que é co-proprietário deve pagar aluguel aos demais condôminos, aos quais são assegurados os direitos inerentes ao domínio e perceber os frutos produzidos pela coisa comum (CC, artigos 623, 627 e 638)" (STJ, REsp. nº 72.190/SP, 6ª Turma, j. 24.06.1997, rel. Min. Vicente Leal). AÇÃO ORDINÁRIA - Imóvel em condomínio - Uso exclusivo por um dos condôminos - Arbitramento de aluguel - Necessidade. Ações ordinárias. Condômino que ocupa imóvel comum. Dever de pagar aluguel ao outro condômino. Arbitramento pericial com percentual sugerido em laudo técnico. Recursos das partes parcialmente providos para necessário ajuste aos limites dos pedidos (TJRJ - AC nº 7.906/98 - RJ - 13ª C.Cív. - Rel. Desig. Juiz Ruyz Alcantara - J. 01.10.1998). CONDOMÍNIO - Utilização por apenas um dos condôminos - Indenização pleiteada pelo outro, representada por arbitramento de aluguel na proporção de sua meação - Procedência, com determinação de apuração em liquidação - Sentença mantida - Recurso não provido.(TJSP - Ap. Cív. nº 45.434-4 - São Paulo - 2ª Câmara de Direito Privado - Rel. J. Roberto Bedran - J. 23.06.98 - v.u).

De outra banda, o valor do aluguel foi apurado em regular perícia elaborada por vistor de confiança do juízo e equidistante das partes, não se antepondo ao substancial laudo os argumentos e documentos unilateralmente produzidos pelos demandados. Por fim, o aluguel, arbitrado em conformidade com o laudo oficial, ou seja, em R\$ 2.200,00, portanto, cabível metade deste valor à autora a título de indenização mensal, é devido a partir da citação, consoante abalizada jurisprudência: "Condomínio - Coisa comum - Ocupação a título gratuito por um dos condôminos - Ação de arbitramento de aluguéis e cobrança - Ausência de notificação do ocupante do imóvel para cumprimento de acordo entre os condôminos, demonstrando anuência à ocupação gratuita - Aluguéis devidos somente a partir da citação - Recurso provido para esse fim" (JTJ 137/68). "Condomínio - Arbitramento de aluguel pela utilização exclusiva, por um condômino, da coisa comum (artigos 623, I e 635 do Código Civil) - Ausência de notificação prévia acerca da vontade de administrar por locação e que faz incidir a data da citação (artigo 219 do Código de Processo Civil) como marco inicial da obrigação condominial - Recurso não provido" (Apelação Cível nº 002.2944, São Paulo, 3ª Câmara de Direito Privado, relator Enio Zuliani, 24.06.97, v.u.). "Condomínio - Pretendida cobrança dos valores despendidos com benfeitorias por condômina que ocupa o imóvel comum, gratuita e exclusivamente - Pretendida cobrança de aluguéis pelos demais, retroativa à data da instituição do condomínio - Inadmissibilidade de ambas as pretensões - Período que corresponde a comodato" (TJSP, Ap. nº 145.479-418-00, 10ª Câm., j. 08.05.2001, rel. Des. Ruy Camilo, RT 792/258). Não se vislumbra, outrossim, os requisitos do artigo 273 a autorizar a antecipação da tutela, máxime o perigo de dano irreparável ou de difícil reparação por se tratar de questão meramente patrimonial que se arrasta por longo tempo. Face a tais fundamentos, despicienda a apreciação dos demais argumentos expendidos pelas partes, vez que a presente decisão, por mais abrange, os englobou e, implicitamente, os exclui.

Veraz que, "a fundamentação da sentença não exige um silogismo puro, mas apenas um silogismo prático. É a formação da vontade judicial que chegará à probabilidade mais próxima à certeza moral, que não é absoluta. A fundamentação da sentença não exige resposta pontual a todos os argumentos utilizados pelas partes, mas pretende evidenciar o raciocínio utilizado pelo Juiz para chegar à sua certeza. Exposta com clareza a sua convicção, satisfaz o julgador o preceito constitucional e legitimou a outorga da prestação jurisdicional, insuscetível de nulidade o decisum".

O Egrégio Superior Tribunal de Justiça assim se posicionou a respeito: "É entendimento assente na nossa jurisprudência que o órgão judicial, para expressar a sua convicção, não precisa aduzir comentários sobre todos os argumentos levantados pelas partes. Sua fundamentação pode ser sucinta, pronunciando-se acerca do motivo que, por si só, achar suficiente para a composição do litígio". No mesmo sentido: "Sentença - Nulidade - Inocorrência - Decisão que de forma objetiva indica os fundamentos fáticos e jurídicos que conduziram à conclusão obtida - Fundamentação que desnecessita de dissertação longa sobre a matéria ou de enumeração expressa do preceito legal de que se socorreu o Julgador, bastando que haja referência a seu teor - Inteligência do artigo 458, II, do CPC. Emenda Oficial: Se a sentença, embora o faça de forma objetiva, indica os fundamentos, fáticos e jurídicos, que conduziram à conclusão obtida, cumpre o preceituado pelo artigo 458 da lei processual. Suficiente isso para que afastada a alegação de nulidade a esse título, pois por fundamentar não se deve entender a necessidade de dissertar longamente sobre a matéria ou de enumerar, expressamente, o preceito legal de que se socorreu o Julgador, bastando que haja referência a seu teor".

DISPOSITIVO: Ante o exposto, nos termos do artigo 269, inciso I do Código de Processo Civil, JULGO PROCEDENTE a ação para condenar os demandados a pagar à autora a quantia de R\$ 1.100,00 mensalmente, a título de indenização pelo uso exclusivo do imóvel comum enquanto perdurar tal situação, a contar da citação, quantia devidamente corrigida monetariamente a partir de cada vencimento e acrescida de juros de mora de 1,0% ao mês, desde a citação. Sucumbentes, arcarão os réus com as despesas do processo e honorários de advogado, arbitrados na base de dez por cento do valor das prestações vencidas até o pagamento, na forma dos parágrafos 3º e 4º do artigo 20 do Código de Processo Civil. Oportunamente, archive-se o presente feito com as anotações, comunicações e cautelas de praxe.

P. R. I. C.

Itatiba, 9 de janeiro de 2007

EZAÚ MESSIAS DOS SANTOS  
Juiz de Direito

(Processo nº 281.01.2006.003567-2, Ordem nº 341/2012, 2ª Vara Cível Itatiba).

===== Acórdão da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça confirmou a R Sentença =====

Clique [aqui](#) e leia o acórdão na íntegra. (Apelação nº 0099554-64.2007.8.26.0000).