



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
24ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1047165-80.2024.8.26.0100**
Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - DIREITO CIVIL**
Requerente: **Mario Cesar Lugarinho**
Requerido: **Emerson da Cruz Inácio**

Tramitação prioritária

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Claudio Antonio Marquesi**

Vistos.

MARIO CESAR LUGARINHO ajuizou AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL e REEMBOLSO DE QUOTA CONDOMINIAL em face de EMERSON DA CRUZ INÁCIO alegando que possui em condomínio com o réu o imóvel situado no Largo Santa Cecília, 73, adquirido na constância do casamento que terminou em 08.02.24. Alega que desde o divórcio o réu está utilizando de forma unilateral o imóvel, sem pagar qualquer aluguel, além de deixar em aberto a cota condominial. Requer liminar de arbitramento de aluguel no valor de R\$ 1.675,00. Ao final requer a condenação do réu ao pagamento de aluguel mensal referente a 50% de sua propriedade, a partir de março de 2024; além de restituição do valor pago pelo autor a título de quota condominial desde março de 2024.

O réu foi citado, porém deixou transcorrer *in albis* o prazo para defesa.

É o relatório.

Fundamento e Decido.

Entendo que o feito em questão comporta o julgamento no estado em que se encontra, de forma antecipada, nos termos dos artigos 355, I do Código de Processo Civil, haja vista que não houve contestação, impondo-se a aplicação dos efeitos da revelia.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
24ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

O pedido é procedente.

Nos termos do art. 344, do Código de Processo Civil: "**Se o réu não contestar a ação, será considerado revel e presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor**".

Na espécie, o suplicado, apesar de regularmente citado e intimado deixou transcorrer *in albis* o prazo legal para apresentar contestação, incidindo, portanto, ante a inexistência de elementos que comprovem o contrário, os efeitos da revelia, presumindo-se como verdadeiros os fatos narrados pela postulante na petição inicial.

Outrossim, o autor juntou aos autos documento comprovando que o imóvel foi adquirido por ambas as partes, sem destaque para porcentagem distinta, razão pela qual presume-se a propriedade de 50% para cada um, conforme documento de fls. 28/33. Ademais, o réu não apresentou qualquer impugnação quanto a esse fato.

Nessa linha, comprovada a propriedade de 50%, somado ao fato de que o réu está utilizando o imóvel de maneira exclusiva, sem pagar qualquer valor ao autor, de rigor a procedência do pedido para pagamento de aluguel, bem como a obrigação de pagar condomínio, pois referida verba é de responsabilidade apenas daquele que está utilizando o bem.

Com efeito, o imóvel pertence a ambos, em condomínio. Nessa esteira, é indiscutível que aquele que faz uso exclusivo da propriedade em comum, em detrimento dos demais, com fundamento no princípio que veda o enriquecimento sem causa, deve pagar aluguel aos demais condôminos. Tal situação é admitida já de longa data pela doutrina e jurisprudência.

“Condomínio. Uso do bem comum na propriedade em comum, quem ocupa integralmente o imóvel de que é co-proprietário deve pagar aluguel aos demais condôminos. Recurso parcialmente acolhido” (Apelação nº 267



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
24ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

477 4/9-00, 6ª Câmara de Direito Privado, rel. JUSTINO MAGNO ARAÚJO, 18/10/2007)

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” (REsp 72.190, 24 697, 6ª Turma, STJ, rel. Min. VICENTE LEAL, in RT 746/196).

“Separação consensual. Acordo sobre a partilha. Imóvel que permaneceu em comum. Uso pelo marido. Direito à indenização. Embargos de divergência. Aplicação do direito à espécie. Convencionado na separação que o imóvel residencial seria partilhado, tocando metade para cada cônjuge, e permanecendo em comum até a alienação, o fato de o marido deter a posse exclusiva dá à mulher o direito à indenização correspondente ao uso da propriedade comum, devida a partir da citação” (Embargos de Divergência – Resp 130.605/DF 1999/0021649-7 – Min. Ruy Rosado de Aguiar).

Ressalve-se, contudo, que o termo inicial dos alugueres deve ser a data da citação inicial, porque a partir desse momento é que se definiu a resistência e a litigiosidade da utilização exclusiva.

Nesse sentido:

Direito civil. Recurso especial. Cobrança de aluguel. Herdeiros. Utilização exclusiva do imóvel. Oposição necessária. Termo inicial. - Aquele que ocupa exclusivamente imóvel deixado pelo falecido deverá pagar aos demais herdeiros valores a título de aluguel proporcional, quando demonstrada oposição à sua ocupação exclusiva. - Nesta hipótese, o termo inicial para o pagamento dos valores deve coincidir com a efetiva oposição, judicial ou extrajudicial, dos demais herdeiros. Recurso especial parcialmente conhecido e provido. (Resp 570723/RJ, Terceira Turma, Rel. Min. NANCY ANDRIGHI, j. 27.03.07).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
24ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Desse modo, prosperam os pedidos do autor, restando apenas definir o *quantum* devido.

Nesse ponto, observa-se que o autor já trouxe um laudo de avaliação do imóvel, o qual não foi impugnado pelo réu.

Soma-se a isso que o valor apresentado é razoável e proporcional, inexistindo qualquer indício de que esteja tentando se locupletar de forma indevida, razão pela qual o valor deve ser acolhido.

Assim, fica acolhido o laudo apresentado pelo autor, que indica aluguel em R\$ 3.350,00, cabendo 50% em favor do autor, a partir da citação, ou seja, valor de R\$ 1.675,00.

O pedido de condenação ao pagamento da quota condominial também é procedente, pois referida verba é de responsabilidade apenas da pessoa que está utilizando o imóvel.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos do autor, nos termos do art. 487 I do CPC, para condenar o réu ao pagamento de aluguel ao autor, pelo uso exclusivo do imóvel, no valor de R\$ 1.675,00, com início a partir de 05.07.2024, atualizado pelo IGPM anualmente, incidindo sobre os valores vencidos correção pela tabela do TJ SP e juros de 1% ao mês desde o vencimento; bem como condeno o réu ao pagamento de todas as quotas de condomínio que foram quitadas pelo autor desde março de 2024, corrigido pela tabela do TJ SP e acrescido de juros de mora de 1% ao mês desde cada desembolso.

Em razão da sucumbência mínima do autor, condeno o requerido ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como a sucumbência que fixo em 10% sobre o valor da causa, na forma do art. 85 do CPC.

São Paulo, 06 de agosto de 2024.

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