

REINTEGRAÇÃO DE POSSE

USO DO IMÓVEL PELA CONCUBINA

Recurso recurso especial .
Tribunal STJ

CONDÔMINO QUE OCUPA INTEGRALMENTE O IMÓVEL DE QUE É CO-PROPRIETÁRIO — DEVER DE PAGAR AOS DEMAIS CONDÔMINOS - ART. 617 E 638 DO CPC - INTELIGÊNCIA

RESUMO

DO RELATÓRIO - J N e sua esposa, na condição de inventariantes do Espólio de C F N, propuseram ação de arbitramento de aluguéis contra L L N P e cônjuge, alegando serem detentores de direitos sobre uma parcela do patrimônio deixado pelo de cujus, razão pela qual o imóvel ocupado pelos réus, de propriedade conjunta do demandado varão e sua esposa, também pertencer-lhes-ia, sendo devido o pagamento mensal do locativo correspondente à metade ideal do imóvel. - O pedido foi julgado procedente em 1º grau para fixar o aluguel mensal do imóvel pertencente aos autores conforme assinalado na inicial, a partir da citação. - A E. 13ª Câm. Civ. do TJSP, por unanimidade, não conheceu do agravo retido, em que se alegava a ilegitimidade ativa "ad causam", de vez que ajuizada a ação quando ainda não homologada a partilha no inventário, e negou provimento ao apelo dos réus, proclamando o entendimento de que os condôminos que ocupam o imóvel comum na sua integralidade devem arcar com o pagamento do valor locatício. (f.) - Opostos embargos de declaração, restaram rejeitados. - Irresignados, os réus interpõem o presente recurso especial, com esteio no art. 105, III, "a" e "c", da CF de 1988, verberando ter o v. aresto violado o disposto no art. 623, I, do CC brasileiro, além de ensejado divergência jurisprudencial. (f.). - Apresentadas as contra-razões e admitido o recurso na origem, ascenderam os autos a esta Corte. - É o relatório. DO VOTO - O acórdão recorrido proclamou a tese de que os condôminos, ocupantes exclusivos de imóvel de propriedade comum com os herdeiros, devem efetivamente responder pela pretensão desses no sentido de fazer jus ao valor do aluguel correspondente à parte do bem que lhes pertence, independentemente da existência do vínculo locatício. - Em sede de ação de arbitramento de aluguel movida por co-proprietários de imóvel no qual se encontram instalados os outros co-proprietários, embora sejam donos da empresa, não tem legitimidade passiva "ad causam". Segundo o Tribunal "a quo", a ação devia ser ajuizada contra a pessoa jurídica, sendo imprópria a ação contra os sócios. - Em contraposição a essa tese, sustentam os recorrentes que tal decisão feriu o art. 623, I, do CC, pois, em se tratando de propriedade comum, cada condômino pode usar livremente da coisa, e sobre ela exercer seus direitos, em face do que é patente a incompatibilidade jurídica da cobrança de valores locatícios. - Tenho que o inconformismo não merece prosperar. - Com efeito, não há como se negar o direito dos co-proprietários de exigir o pagamento do aluguel ao condômino que se utiliza do prédio comum com exclusividade. Tal pretensão dirige-se, portanto, contra aquele que se tem beneficiado da situação em detrimento dos demais donos do imóvel, por ser ele o único a usufruir do condomínio, não se podendo conceber que, diante desse quadro, os demais proprietários não sejam indenizados, o que caracterizaria locupletação por parte daquele. - Esse aliás o entendimento claro que se pode depreender pela simples leitura dos artigos tidos como afrontados, dos teores seguintes: "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". - "In casu", a relação de direito material é que autoriza a fixação de aluguel entre os co-proprietários, independentemente da existência de relação locatícia entre eles. - Assim, o acórdão atacado efetivamente aplicou a melhor solução jurídica à

espécie, ao considerar que a ocupação do prédio comum em sua integridade por apenas um dos condôminos enseja o pagamento aos demais do valor correspondente à renda presumível que a locação proporcionaria, estando correto o ajuizamento da ação que visa a esse fim contra aquele que se encontra instalado no imóvel. - Isto posto, não conheço do recurso especial. Ac. de 24-06-1997 DJU 01-09-1997 Arquivo do EMFOR, STJ 593/746196 EMFOR 593

EMENTA

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, arts. 623, 627 e 638).