

**Imóvel em condomínio - Coproprietário -
Ocupação - Aluguel - Arbitramento -
Conservação e pagamento de taxas do imóvel -
Compensação de dívidas - Possibilidade**

Ementa: Arbitramento de aluguéis. Imóvel em condomínio. Ocupação por coproprietário. Aluguéis devidos. Gastos do ocupante com conservação do imóvel e pagamento de suas taxas. Compensação de dívidas. Possibilidade.

- Na propriedade em comum, aquele coproprietário que ocupa integralmente imóvel, deve pagar aluguel aos demais condôminos, a quem são assegurados os direitos inerentes ao domínio, dentre eles o de percepção dos frutos produzidos pela coisa comum.

- Sendo obrigação do condômino concorrer na proporção de sua cota-parte para as despesas decorrentes de conservação da propriedade comum e comprovando o ocupante desta ter efetuado gastos com sua conservação e ainda com o pagamento de taxas de condomínio do imóvel, tem este direito a ter compensados de dívida que lhe é atribuída os valores de tais despesas, pelas quais deveria ser indenizado.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0713.08.077854-9/001 -
Comarca de Viçosa - Apelante: Espólio de Luiz Santana
Maia, representado pela inventariante Terezinha Sena
Maia - Apelado: Francisco Tadeu de Sena Fernandes -
Relator: DES. DUARTE DE PAULA**

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 11ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 6 de maio de 2009. - *Duarte de Paula* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. DUARTE DE PAULA - Inconformado com a r. sentença que julgou improcedente o pedido feito nos

autos da ação de arbitramento de aluguéis que move contra Francisco Tadeu de Sena Fernandes, insurge-se o autor, espólio de Luiz Santana Maia, representado por sua inventariante Terezinha Sena Maia, buscando reverter a decisão, através do recurso de apelação de f. 90/95.

Alega o apelante, inicialmente, a ocorrência de revelia, visto que, em virtude do comparecimento espontâneo do réu aos autos, o prazo de contestação antecipou-se, não podendo prevalecer como termo inicial do prazo a data da juntada do "AR" de citação, mas sim o dia em que o réu, na condição de advogado em causa própria fez carga dos autos, não sendo daí possível apreciar o pedido de compensação do réu deduzido em contestação.

Sustenta, ainda, o apelante dever ser fixado o pagamento de aluguéis desde a data da ocupação do imóvel, totalizando o valor de três mil e novecentos reais, não cabendo abatimento dos valores alegados pelo apelado, por não haver prova de que ele é quem teria efetuado o pagamento das taxas de condomínio apresentadas, não possuindo também direito a ser indenizado por obras alegadas, pois as realizou sem sua autorização e com a consciência de que era feita em coisa alheia, sendo sua posse de má-fé.

Conheço do recurso, pois presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

Trata-se de ação de arbitramento de aluguéis ajuizada pelo espólio, em decorrência de integrar a universalidade de seus bens metade do imóvel constituído pelo apartamento 201, localizado na Rua Virgílio Val 8, Centro, Viçosa, que estaria sendo ocupado pelo réu, com o consentimento apenas de seus pais, proprietários da outra metade do imóvel.

A r. sentença, afastando a alegação de revelia, julgou improcedente o pedido, em razão das alegações do réu de compensação dos aluguéis com despesas de reformas e pagamento de condomínios atrasados por ele assumidos, ensejando o inconformismo do autor aqui em apreciação.

No que se refere à alegação de revelia, em que insiste o apelante, não há como acolher sua irresignação, visto não ser possível constatar sua ocorrência.

Isso porque, mesmo se considerarmos, conforme pretende o apelante, como termo inicial do prazo para a apresentação de contestação, a data em que o apelado, na condição de advogado em causa própria, fez carga dos autos do processo, sua contestação estaria tempestiva, pois, aberta a vista em 19.02.08, iniciando-se a contagem no mesmo dia, o prazo de quinze dias para contestar apenas expiraria em 04.03.08, o que torna tempestiva a contestação apresentada em 29.02.08.

Assim, não há falar em apresentação extemporânea de contestação de forma a ensejar a aplicação da pena de revelia ao apelado, que tem, portanto, todo

o direito de deduzir, como fato desconstitutivo ou obstativo do direito do autor, a realização de reformas no imóvel que foram por ele custeadas, com o pagamento ainda de taxas de condomínio em atraso.

No que se refere à alegação do apelante de impossibilidade de compensação entre os valores aqui cobrados a título de aluguel e aqueles apresentados como benfeitorias feitas no imóvel e pagamento de taxas, cumpre aqui, inicialmente, tecer algumas considerações acerca da compensação, trazendo a lume a lição de Caio Mário da Silva Pereira (*Instituições de direito civil*. 15. ed., Rio de Janeiro: Forense, v. 2, p. 169), que assim trata do instituto:

Pode-se, então, definir compensação como a extinção das obrigações quando duas pessoas forem, reciprocamente, credora e devedora. E, com base na mesma doutrina legal, compor os seus requisitos, que os autores alinham assim: 1º) cada um há de ser devedor e credor por obrigação principal; 2º) as obrigações devem ter por objeto coisas fungíveis, da mesma espécie e qualidade, 3º) as dívidas devem ser vencidas, exigíveis e líquidas; 4º) não pode haver direitos de terceiros sobre as prestações.

Dito isso, verifica-se que, para determinar a compensação pretendida pelo apelado, necessário seria primeiramente se especificar o crédito existente em favor do autor apelante, fundado em direito decorrente do uso de coisa em comum por apenas um de seus coproprietários e, posteriormente, se reconhecer o crédito do apelado, para aí se verificar a presença dos demais requisitos necessários, como a reciprocidade dessas dívidas, seu objeto, a liquidez e exigibilidade do crédito, bem como a inexistência de direitos de terceiros sobre as prestações.

No caso do autor, não há dúvida quanto a ser proprietário da coisa comum ao lado dos pais do apelado, decorrendo de tal fato seu direito aos frutos da coisa, aí se incluindo o direito à percepção do aluguel, em caso de uso do bem em proveito de apenas um dos condôminos, como na presente situação, em que o uso da coisa comum foi autorizado apenas pelos pais do apelado, que ocupou com exclusividade o imóvel, ensejando o ajuizamento da presente ação de arbitramento de aluguéis.

Como estabelece o art. 1.319 do Código Civil/2002 que "Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou", na medida em que foi o apelado o único a perceber os frutos da coisa ao ocupar o imóvel em nome de seus pais, tornou-se, portanto, devedor de aluguéis ao espólio, estando evidenciada nesse sentido a procedência do pedido inicial.

Nesse sentido, veja jurisprudência em situações semelhantes:

Locação de coisa comum para o próprio condômino. - O condômino que desfruta com exclusividade da coisa comum

pode ser compelido a pagar aluguéis pretéritos, pena de se prestigiar o enriquecimento ilícito (2º TACivSP, 12ª Câmara, Apelação Cível nº 560839-00/5, v.u., j. em 29.04.99).

Propriedade comum de imóvel. Uso integral por um dos condôminos. Efeitos. Obrigação de pagar aluguel. - 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 (STJ, 6ª Turma, REsp nº 72190/SP, Rel. Min. Vicente Leal, j. em 24.06.97 - RT 746/196).

Com efeito, reconhecido o direito do autor ao pagamento de aluguéis pela utilização da coisa pelo apelado, verifica-se que apenas se insurgiu o apelante contra o termo inicial fixado pela r. sentença como sendo devidos tais aluguéis, pretendendo seja considerada a data da ocupação do imóvel, e não a data da citação na presente demanda, nada questionando acerca do valor estabelecido a título de locativo, que acolheu sua proposta feita na inicial.

Ocorre que, mesmo se tendo dado a ocupação do imóvel anteriormente à citação da presente ação, a constituição em mora do seu ocupante apenas ocorreu com a realização desta, já que, antes disso, em nenhum momento, se opôs o autor coproprietário à ocupação gratuita do imóvel pelo apelado.

Assim, apenas diante da oposição apresentada através da citação é que se tornou devido o pagamento dos aluguéis pelo apelado, motivo pelo qual não há como alterar a data estabelecida como termo inicial para o pagamento estabelecido pela r. sentença, prevalecendo, dessarte, o cálculo procedido na decisão, que concluiu ser de oitocentos e doze reais e cinquenta centavos o crédito do apelante.

Harmoniosa com esse entendimento é a decisão proferida pelo colendo Superior Tribunal de Justiça, em caso de copropriedade utilizada exclusivamente por um dos herdeiros:

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 (STJ, REsp 570723/RJ, Rel.ª Min.ª Nancy Andrichi, j. em 27.03.2007).

Superada a questão relativa ao crédito do apelante, cumpre aqui ressaltar que, mesmo tendo o autor direito a perceber os aluguéis aqui cobrados na presente ação, não se pode desconsiderar que apresento o apelado em sua contestação pedido contraposto

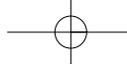
no sentido de ver reconhecido seu direito a ter abatidos dos aluguéis a serem arbitrados os valores por ele assumidos com a reforma do imóvel e com o condomínio em atraso.

Tal direito baseia-se no disposto no art. 1.315 do Código Civil, que estabelece a obrigação do condômino de concorrer na proporção de sua parte a suportar as despesas decorrentes de conservação da coisa.

Com efeito, verifica-se que, a despeito das alegações do autor apelante, comprovou o apelado as despesas com as quais arcou em decorrência da reforma do imóvel, através dos documentos juntados às f. 24/29 e f. 31/33 dos autos, que demonstram a emissão de notas fiscais em nome do apelado para entrega de materiais de construção e reforma de armários no endereço do imóvel objeto da lide, tendo, ainda, apresentado recibo de f. 30 em seu nome das taxas de condomínio em atraso e boletos de pagamentos regulares às f. 35/42, que, estando em seu poder, demonstram terem sido por ele quitados, não procedendo a alegação do apelante de que estaria pleiteando em nome próprio direito alheio.

Demonstrados os gastos do apelado, resta evidenciada, portanto, a existência de dívidas recíprocas entre as partes, tornando possível a compensação determinada pela r. sentença, não servindo para impedi-la o fato de as obras terem sido feitas sem autorização do apelante, pois tanto a ocupação do imóvel como as reformas foram autorizadas pelos pais do apelado, coproprietários do imóvel, que agiu, portanto, de boa-fé, e merece ser indenizado como determina o final do próprio art. 1.255 do Código Civil, citado em parte pelo apelante, que não pode se locupletar indevidamente com a melhoria que teve em seu patrimônio, para o qual nunca cuidou em contribuir para conservar, já que nenhum comprovante de taxa de condomínio por ele paga apresentou nos autos.

Nesse cenário, definida a obrigação do apelado de pagar os aluguéis em favor da apelante, apurada pela r. sentença no valor de oitocentos e doze reais e cinquenta centavos, e reconhecido o direito do apelado de ser indenizado pela apelante quanto a sua cota-parte em relação às despesas que assumiu de conservação da coisa comum e pagamento de encargos de condomínios, cujo valor comprovado nos autos é de quatro mil trezentos e vinte e cinco reais e vinte e seis centavos, em razão do abatimento do valor do armário retirado pelo apelado, que assim o informou em suas alegações finais, tem-se que, equivalendo a parte do apelante a dois mil cento e sessenta e dois reais e sessenta e três centavos, procedido ao acertamento das dívidas recíprocas, nenhum crédito sobeja em favor do apelante, que, em verdade, se encontra devedor da quantia de um mil trezentos e cinquenta reais e treze centavos em favor do apelado.



Tendo em vista a inexistência de pedido do apelado de condenação ao apelante das despesas que sobejassem, limitando-se a requerer apenas o seu abatimento dos valores dos aluguéis por ele devidos, outra não poderia ter sido a solução dada à lide, a não ser a constante da r. sentença, que julgou improcedente o pedido inicial.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso, para manter a r. sentença por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Custas recursais, pelo apelante, isento por litigar sob o pálio da assistência judiciária gratuita.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES SELMA MARQUES e MARCELO RODRIGUES.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO.

...

