



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000303810

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2040375-38.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CLÉIA BORGES FERREIRA, é agravado ROBSON BORGES FERREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente) E FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI.

São Paulo, 28 de março de 2025.

PASTORELO KFOURI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº: **9342**

Agravo de Instrumento nº: **2040375-38.2025.8.26.0000**

Relator: **Pastorelo Kfour**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: São Paulo/5ª Vara Cível do F. R. Santana

Processo de Origem: 1045879-73.2024.8.26.0001

Juiz(a): Rodrigo de Azevedo Costa

Agravante(s): Cleia Borges Ferreira

Agravado(a)(s): Robson Borges Ferreira

Ementa: DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. FIXAÇÃO DE ALUGUÉIS. NECESSÁRIO CONTRADITÓRIO. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu tutela provisória de urgência em ação de fixação de aluguéis. A autora alega que o requerido está usufruindo do imóvel comum, privando-a de sua utilização.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em verificar se estão presentes os requisitos para a concessão de tutela provisória de urgência para fixação de aluguéis em copropriedade decorrente de herança.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O juízo de origem postergou a análise do direito aos aluguéis para após o contraditório.

4. A medida se mostra acertada, considerando a fase inicial do inventário e a possibilidade de não haver desproporção na exploração do patrimônio comum.

5. A agravante deve apresentar estimativa do valor do aluguel na origem. Caso reconhecido o direito, os aluguéis serão devidos desde a citação, sem prejuízo à parte.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Agravo de instrumento conhecido e desprovido.

Tese de julgamento: "1. A análise do direito aos aluguéis deve ocorrer após o contraditório. 2. Aluguéis, se devidos, serão contados desde a citação."

Dispositivo relevante citado: CPC, art. 300.

Jurisprudência relevante citada: n/a

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão que, nos autos da ação de fixação de aluguéis, indeferiu o pedido de tutela provisória de urgência formulado pela autora, nos seguintes termos:

“Vistos.1) Defiro a gratuidade. Anote-se.2) Trata-se de ação de fixação de aluguéis com pedido de tutela de urgência com relação ao imóvel de matrícula nº.33.179 (fls. 76/78).Aponta a parte autora que a parte requerida está usufruindo, com exclusividade, do imóvel comum desde o falecimento de sua genitora. Paralelamente, notícia ter ingressado com pedido de inventário visando partilhar os bens deixados pelos de cujus Jaques Borges Ferreira e Rosária Delfino Ferreira, genitores das partes. Em que pese o alegado, não delineado risco da demora. Ausentes os requisitos legais, fica INDEFERIDA A TUTELA DE URGÊNCIA, devendo a questão de arbitramento de aluguel a favor da autora ser melhor apreciada após a instalação do contraditório (sem prejuízo de conciliação entre as partes a respeito).3) Cite-se a parte requerida, POR CARTA (art. 249 do CPC), nos termos dos arts. 335, III c.c art. 231 do CPC, para apresentar contestação no prazo de 15 (quinze) dias úteis. A ausência de contestação implicará revelia e presunção de veracidade dos fatos narrados na petição inicial. A carta de citação é acompanhada de senha para acesso ao processo digital, que contém a íntegra da petição inicial e dos documentos.”

Agravante argumenta que os requisitos do art. 300, do CPC, encontram-se presentes, na medida em que é incontroversa a copropriedade do bem, decorrente de herança dos genitores, bem como que o agravado está explorando unilateralmente o imóvel, pois o utiliza como depósito para terceiros, o que priva a irmã de fazer uso do bem. Aduz que está com problemas de coluna e provavelmente se

afastará do trabalho, de forma que a renda proveniente do aluguel proporcional seria importante para sua subsistência.

Indeferi a concessão de efeito ativo ao presente recurso (fls. 119/123).

Sem contraminuta.

É o relatório.

A situação narrada no despacho de fls. 119/123 permanece inalterada.

O juízo de origem não afastou o direito da agravante sobre os aluguéis pretendidos, mas apenas postergou a análise para depois do contraditório.

Tal medida se revela acertada pois, compulsando os autos do inventário (1036173-66.2024.8.26.0001), ainda em fase inicial, constata-se que são três os bens imóveis e apenas dois herdeiros, sendo possível, em tese, não haver desproporção na exploração do patrimônio comum, a depender de quais imóveis se encontram no poder de cada herdeiro e do valor de cada um.

Cabe também à agravante apresentar na origem a estimativa do valor do aluguel daquele bem, demonstrando o valor da locação de imóveis em condições semelhantes.

Caso seu direito aos aluguéis seja de fato reconhecido, estes serão devidos desde a citação, inexistindo prejuízo à parte.

É neste sentido a jurisprudência desta C. Câmara:

Apelação - Arbitramento de aluguel c.c. Cobrança
–Direito do ex-cônjuge que não reside no imóvel ao recebimento do aluguel – Imóvel adquirido pelas partes em conjunto – Condenação do Réu ao pagamento pela fruição exclusiva do imóvel no percentual de 50% – Valor devido desde a citação – Apuração do montante em sede de liquidação de sentença, diante da ausência de concordância entre as partes – Vedação ao enriquecimento ilícito – Entendimento deste Tribunal – Sentença mantida – Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1020518-92.2017.8.26.0100; Relator (a): Luiz Antonio Costa; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 19ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/11/2024; Data de Registro: 27/11/2024)

Apelação cível. Extinção de condomínio com arbitramento de aluguéis. Perícia que definiu o valor do imóvel em R\$ 174.500,00 para venda e R\$ 680,00 para aluguel. Sentença de procedência. Aluguéis de 50% - R\$ 340,00 - devidos desde a citação. Recurso objetivando a nulidade da sentença ante a não produção de prova oral, à não expedição de mandado de constatação de desocupação do imóvel e à não apreciação do pedido de entrega das chaves. Comportamento processual da recorrente que evidencia a prescindibilidade das provas agora retomadas em âmbito recursal. Livre convencimento motivado da magistrada sentenciante. Suficiência das provas produzidas. Sentença mantida. Honorários sucumbenciais majorados, observada a gratuidade (arts. 85, § 11, e 98, §§ 2º e 3º, do CPC). Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1003674-03.2022.8.26.0291; Relator (a): Ademir Modesto de Souza; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jaboticabal - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/09/2024; Data de Registro: 10/09/2024)

APELAÇÃO- ARBITRAMENTO DE ALUGUERES –
Sentença de improcedência, em razão de pender partilha dos bens na ação de divórcio, na qual se darão compensações acerca da alegada apropriação de valores comuns existentes em contas bancárias das partes – Insurgência do autor – Acolhimento – Imóvel adquirido na constância do casamento e registrado em nome de ambas as partes – O instituto do condomínio permite ao coproprietário, que não utiliza diretamente o imóvel, cobrar aluguel proporcional do condômino que usufrui do bem sozinho – Inteligência do art. 1.319 do Código Civil – Alugueis devidos pela ocupante, desde a citação – Sentença reformada – **RECURSO PROVIDO.** (TJSP; Apelação Cível 1018178-73.2020.8.26.0003; Relator (a): Miguel Brandi; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/05/2024; Data de Registro: 22/05/2024)

O argumento de eventual futuro desemprego, por seu turno, não tem o condão de alterar o panorama aqui traçado, por se tratar de situação hipotética e incerta.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada a matéria, evitando-se a interposição de embargos de declaração com esta única e exclusiva finalidade, observando o pacífico entendimento do STJ de que desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer, DJ de 08/05/2006). Àqueles manifestamente protelatórios aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante todo o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

PASTORELO KFOURI

Relator