



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000310393

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2011626-11.2025.8.26.0000, da Comarca de Ribeirão Pires, em que é agravante MARIA APARECIDA ALVES ROCHA DE ARAÚJO, é agravado JOSÉ ALVES DE ARAÚJO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente) E CÉSAR PEIXOTO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

EDSON LUIZ DE QUEIROZ

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 42754

AGRAVO DE INSTRUMENTO nº 2011626-11.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: MARIA APARECIDA ALVES ROCHA DE ARAÚJO

AGRAVADO: JOSÉ ALVES DE ARAÚJO

COMARCA: RIBEIRÃO PIRES

Direito Civil. Agravo de Instrumento. Extinção de condomínio, alienação judicial e cobrança de aluguéis (indenização pela ocupação exclusiva de bem comum).

Caso em Exame. Agravo de instrumento interposto contra decisão que deferiu tutela de urgência para arbitramento de aluguel e pagamento de IPTU referente à ocupação de imóvel comum. A ré alega ausência de requisitos para a tutela de urgência e questiona os pedidos da inicial.

A questão em discussão consiste em verificar a presença dos requisitos para a concessão da tutela de urgência, conforme o art. 300 do CPC/2015.

A probabilidade do direito está evidenciada pela comprovação da propriedade comum do imóvel, conforme matrículas apresentadas. O perigo de dano é demonstrado pelos prejuízos financeiros decorrentes do não cumprimento da sentença de divórcio.

Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A tutela de urgência pode ser concedida quando há probabilidade do direito e perigo de dano. 2. A decisão de primeiro grau foi mantida por ausência de elementos que infirmem a conclusão adotada.

Legislação Citada:

CPC/2015, art. 300.

Jurisprudência Citada:

STJ, EDcl no MS 21.315/DF, Rel. Min. Diva Malerbi, j. 08.06.2016.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão proferida em ação de extinção de condomínio, alienação judicial e cobrança de aluguéis ajuizada pela agravada. O recurso se volta contra decisão que deferiu pedido de antecipação de tutela de urgência, para arbitrar o aluguel na quantia de R\$ 585,30, por mês de ocupação, bem como ao pagamento do IPTU vencido nesse mesmo período, com termo inicial a partir da citação, referente ao aluguel de imóvel adquirido em comum com o autor.

Insurge-se a ré, alegando que não estão presentes os requisitos para a concessão da tutela de urgência. Questiona os argumentos trazidos na inicial, requerendo a improcedência de todos os pedidos contidos

nessa. Por fim, informa que o agravado auferia rendimentos e aluguéis de uma das casas inseridas no imóvel arguido.

Foi determinado o processamento do recurso sem concessão de efeito suspensivo, fls. 102/1013. Em contraminuta, a parte agravada pautou pela negativa de provimento ao recurso, a desconsideração de documentos ilegíveis e a condenação da agravante por litigância de má-fé.

É o relatório do essencial.

Inicialmente, uma observação. O que comumente se convencionou chamar de "*arbitramento de aluguéis*", na realidade, corresponde a indenização pela ocupação exclusiva de bem comum. Não há que se falar em aluguéis, na medida em que inexistente relação locatícia entre as partes. Por economia e facilidade de expressão, por vezes se utilizará a palavra "*aluguéis*", reportando a esta ressalva.

Consta dos autos que o agravado ajuizou ação de extinção de condomínio, alienação judicial e cobrança de alugueis pela ocupação exclusiva de imóvel comum. Objetiva o agravado, ora autor, caso a agravante não se manifeste no sentido de adquirir a parte com a adjudicação imediata da quota parte pertencente ao autor, a alienação judicial do imóvel, bem como o pagamento de aluguéis, desde a data da distribuição, até julgamento. Anota que o imóvel possui duas casas construída no terreno e que estão, supostamente, sendo utilizadas integralmente pela parte ré.

Sobreveio a decisão agravada proferida nos seguintes termos:

*"(...) Ante o exposto, **DEFIRO a tutela de urgência pleiteada pela parte autora e o faço para ARBITRAR o aluguel na quantia de R\$ 585,03 (quinhentos e oitenta e cinco reais e três centavos), por mês de ocupação, bem como ao pagamento de IPTU vencido nesse mesmo período, com termo inicial, a partir da citação.**"*

REQUISITOS DA TUTELA DE URGÊNCIA

Dispõe o artigo 300, *caput*, do Código de Processo Civil/2015, que a tutela antecipada de urgência só poderá ser concedida se houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito invocado e o perigo de risco ao resultado útil do processo.

Nesta sede de cognição sumária, cabe apenas analisar se estão preenchidos os requisitos para concessão da tutela de urgência, nos termos do art. 300, do Código de Processo Civil.

No caso dos autos, a probabilidade do direito consiste na comprovação pelo autor de que o imóvel indicado pertence às partes, conforme matrícula apresentada a fls. 14/17.

Pelo noticiado nos autos, as partes foram casadas, sob o regime de comunhão parcial de bens. Em ação de divórcio litigioso, a sentença decidiu que os postulantes poderiam permanecer residindo no imóvel composto por duas casas. Decidiu ainda que, caso não houvesse consenso entre ambos, o imóvel poderia ser vendido ou seus direitos cedidos e o produto da venda, assim como eventuais débitos pendentes sobre o imóvel, deveriam ser partilhados na proporção de 50% por cento para cada parte.

Em que pese o desfecho no processo de divórcio, as partes não conseguiram cumprir o estipulado, o que levou o agravado a pleitear junto à ex-mulher que a mesma pagasse aluguéis referentes à sua cota parte do imóvel, o que não ocorreu.

O perigo de dano consiste nos prejuízos financeiros da agravada, diante do não cumprimento do que fora estipulado em sentença do processo nº 1008312-10.2019.8.26.0348, caso não deferida a tutela pleiteada.

DAS AVALIAÇÕES APRESENTADAS NOS AUTOS

A discussão a respeito das avaliações apresentadas pelo agravado depende de dilação probatória, para aferir a veracidade do que nelas se contém.

Neste momento processual, exclusivamente para fins de efetivação da tutela de urgência, é cabível a análise das avaliações apresentadas nos autos. Observa-se que as avaliações juntadas pelo agravado, através das folhas 14/17, demonstram a existência de um imóvel de propriedade das partes. Fato incontroverso.

Por outro lado, a agravante trouxe avaliações imprecisas, reveladas nas fls. 62/98, quanto a natureza e o próprio conteúdo sugerido pela última em sede de contestação. Parece evidente que documentos ilegíveis acostados a fls. 62/98 não poderão ser considerados, justamente por esse motivo.

Vale frisar, em decisão saneadora (fls. 99), foi aberto prazo para que as partes especificassem as provas, e até então, foi decorrido o transcurso temporal sem manifestação das mesmas partes.

Por apresentarem maior credibilidade, acolhem-se, apenas para fins de confirmação da tutela de urgência já deferida, as avaliações apresentadas pelo agravado.

À evidência, a questão poderá (deverá) ser reanalisada após eventual dilação probatória, a critério do D. Juízo de Primeiro Grau, ante manifestação das partes ou ausência dela.

Finalizando, neste momento processual, não há que se falar em litigância de má-fé, mas exercício regular do direito de defesa. Além disso, eventual impugnação à gratuidade da justiça somente poderá ser analisada, se apresentada junto ao D. Juízo de Primeiro Grau.

As demais questões arguidas pelas partes ficam prejudicadas, segundo orientação do Superior Tribunal de Justiça, perfilhada pela Ministra Diva Malerbi, no julgamento dos EDcl no MS 21.315/DF, proferido em 08/06/2016, já na vigência CPC/2015: *"o julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão (...), sendo dever do julgador apenas enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão recorrida"*.

Na hipótese de apresentação de embargos de declaração contra o presente Acórdão, ficam as partes intimadas a se manifestarem, no próprio recurso, a respeito de eventual oposição ao julgamento virtual, nos termos do art. 1º da Resolução n.º 549/2011, com a redação alterada pela Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste E. Tribunal de Justiça, entendendo-se o silêncio como concordância.

Pelo exposto, NEGA-SE provimento ao agravo de instrumento.

EDSON LUIZ DE QUEIROZ

RELATOR

(documento assinado digitalmente)