



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000317939

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2019289-11.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante SHEYLA CRISTINA VIEIRA DA SILVA, é agravada SONIA ROSA RODRIGUES OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E MÁRIO CHIUVITE JÚNIOR.

São Paulo, 31 de março de 2025.

VIVIANI NICOLAU
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº : 48075
AGRAVO Nº : 2019289-11.2025.8.26.0000
COMARCA : São Paulo
AGTE. : Sheyla Cristina Vieira da Silva
AGDO. : Sonia Rosa Rodrigues Oliveira
JUIZ DE ORIGEM: José Luiz de Jesus Vieira

“Agravado de instrumento. Ação de arbitramento de aluguéis. Agravado de instrumento interposto contra decisão que deferiu tutela de urgência para fixar pagamento de aluguéis mensais em favor da agravada, proporcional à sua cota de 50% no imóvel comum. Agravada demonstrou que herdou o imóvel, mantido em copropriedade com a agravante, que o ocupa com exclusividade. Arbitramento de alugueis devido em razão da ocupação exclusiva de imóvel comum por um dos coproprietários. Ausência de impugnação da avaliação do valor locatício. Alegação de usucapião contraditória, pois a agravante participou da partilha, reconhecendo a copropriedade. Decisão preservada. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO”. (v. 48075).

Trata-se de **agravo de instrumento** interposto contra decisão interlocutória que deferiu a tutela provisória, arbitrando alugueis mensais (fls. 32/33 do processo principal). Origina-se de **ação de arbitramento de aluguéis** proposta por **Sheyla Cristina Vieira da Silva** em face de **Sonia Rosa Rodrigues Oliveira** (processo nº 1016383-81.2024.8.26.0006).

A agravante sustenta, em suma, que não há comprovação dos requisitos para concessão da tutela, porque não foi comprovada a posse injusta e o recorrente tem direito à usucapião. Por outro lado, não há urgência em razão do longo decurso de tempo sem a tomada de providências. Há requerimento de **suspensão dos efeitos da decisão agravada**.

Ciência da decisão em **16/12/2024** (fls. 42/43). Recurso interposto em **29/01/2025**. O preparo não foi recolhido, porque concedida a gratuidade. Distribuição, por sorteio, a esta Relatoria.

Efeito suspensivo indeferido (fls. 314/316). Contraminuta não apresentada. **Não registrada**

oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

Segundo informações dos autos, a autora demonstrou que herdou o imóvel em litígio junto com a requerida, sendo que ambas possuem 50% de participação sobre o bem (fls. 10/15 de origem). No entanto, a requerida ocupa o imóvel de forma exclusiva.

A autora obteve uma avaliação do imóvel para venda, no valor de R\$ 380.000,00, e para locação, com o valor mensal de R\$ 1.500,00.

Após a avaliação, a autora notificou a requerida solicitando o pagamento de uma parte do aluguel correspondente à sua cota de 50% (fls. 16/17 de origem), mas a requerida não respondeu a essa solicitação.

A r. decisão recorrida concedeu a tutela de urgência, determinando que a requerida pague à autora, mensalmente, o valor de R\$ 750,00, referente a 50% do valor do aluguel do imóvel:

“2. A autora comprovou que herdou o imóvel objeto do litígio juntamente com a requerida, cada qual na proporção de 50% (fls. 10/15), mas a requerida ocupa exclusivamente o imóvel, razão pela qual obteve avaliação da imobiliária tanto do valor do imóvel para venda (R\$ 380.000,00) quanto para locação (R\$ 1.500,00), com isso notificou a requerida para pagamento de aluguel proporcional à autora (fls. 16/17), mas a requerida manteve-se inerte. Diante de tais comprovações, reconheço a plausibilidade do direito e o risco de dano de difícil reparação caso não sejam efetuados os pagamentos mensais proporcionais do valor do aluguel proporcional. Posto isto, DEFIRO a TUTELA DE URGÊNCIA de natureza antecipada para que a requerida pague à autora, mensalmente, o valor de R\$ 750,00, correspondente a 50% do valor do aluguel do imóvel comum pertencente à partes e ocupado exclusivamente pela requerida”.

Como se sabe, uma vez aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários, por força do art. 1.784 do CC/02. A partir da transmissão, a situação existente é a de um condomínio. Por isso, o exercício exclusivo da posse confere àquele privado do uso o direito de existir compensação financeira.

Pelo que se verifica dos documentos apresentados no processo, a propriedade das litigantes é oriunda de herança. A partilha foi homologada em 2024 (fls. 10/16 de origem).

Se a recorrente usucapiu o imóvel, por ocupá-lo desde 2010, é contraditório que tenha anuído com a partilha realizada no processo de inventário. A tese de usucapião é controversa.

Por outro lado, a recorrente não questiona a avaliação particular e o preço do aluguel.

Nesse contexto, não se vislumbra equívoco na decisão agravada, já que os aluguéis são devidos em razão da situação de condomínio e da ocupação exclusiva.

Em conclusão, a decisão é preservada.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

VIVIANI NICOLAU
Relator