



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000368104

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2043027-28.2025.8.26.0000, da Comarca de Osasco, em que é agravante ANDRE TEODOSIO DA SILVA, são agravados TATIANA VANESSA PAULINO DA SILVA e MARIA APARECIDA CHINAGLIA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente sem voto), THEODURETO CAMARGO E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

SILVÉRIO DA SILVA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 40796

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2043027-28.2025.8.26.0000

COMARCA: FORO DE OSASCO

AGRAVANTE: ANDRE TEODOSIO DA SILVA

**AGRAVADO: TATIANA VANESSA PAULINO DA SILVA E
OUTRO**

JUIZ: DR. MARIO SÉRGIO LEITE

R.G.

Agravo de instrumento. Extinção de condomínio cumulado com arbitramento de aluguel. Agravo de instrumento interposto contra a decisão que indeferiu arbitramento de aluguéis. Inexiste a verossimilhança dos direitos alegados, posto que há controvérsias acerca das benfeitorias realizadas no imóvel, inclusive sendo objeto de reconvenção. Ainda, inexiste o perigo de dano, posto que, caso o juiz entenda serem devidos os aluguéis, os valores retrocederão desde a data que se entender devido. Ademais, o juiz é o destinatário das provas e cabe a ele decidir se o processo está pronto para julgamento, se já está convencido das alegações de fato e de direito. Agravo desprovido.

Trata-se de pedido de dissolução de condomínio cumulado com arbitramento de aluguel do imóvel descrito na exordial, com valor venal de R\$ 79.458,33, no qual alega o autor copropriedade com as requeridas em razão de herança herdada de sua genitora.

Afirma ainda que o referido imóvel é residência das rés, e, mesmo coproprietário, afirma jamais ter usufruído ou recebido aluguel de quem lá reside.

Em razão disso, em primeiro momento pleiteia o

autor a extinção da copropriedade, observado o direito de preferência ou sua alienação, além disso, fixação do aluguel proporcional ao seu quinhão.

Agravo de instrumento que indeferiu a tutela antecipada para fixação dos aluguéis e segue não arbitramento o valor.

Ausência de contrarrazões, pág. 57.

É o relatório.

O agravante ajuizou Ação de Alienação Judicial de Bens em 29/09/2022, requerendo a extinção do condomínio mediante alienação e o pagamento de aluguéis proporcionais, em decorrência do uso exclusivo do imóvel pelas Agravadas.

Indeferiu-se o pedido de tutela de urgência para pagamento de aluguéis, sob a justificativa de que, naquela fase processual, não havia elementos probatórios idôneos acerca do valor locatício do imóvel, sendo necessária dilação probatória para dar maior segurança ao Juízo na apreciação da questão.

O processo seguiu tramitação, sendo apresentada contestação e réplica, e logo após a apresentação de quesitos por ambas as partes, fora realizada perícia no imóvel, a fim de proceder a avaliação do mesmo e a apuração do valor locatício do bem, o qual foi apurado em R\$ 2.750,00 (dois mil e quinhentos reais) por mês, conforme laudo pericial (fls. 360-442).

O agravante alega que, conforme o resultado da perícia também é possível comprovar que as rés residem de forma exclusiva no imóvel, inclusive, alugando alguns pavimentos para terceiros (fls. 438), já que o imóvel possui mais de uma casa.

O ora recorrente pleiteou o início do pagamento

de 1/3 do aluguel devido, no valor de R\$ 916,66 (novecentos e dezesseis reais e sessenta e seis centavos) por mês, bem como o pagamento retroativo dos alugueis já vencidos desde a época em que se tornou coproprietário do imóvel, conforme petições de fls. 453 e 464.

Agravo de instrumento interposto contra a decisão que indeferiu o pagamento de aluguéis, sob o argumento de que a questão já havia sido apreciada e, portanto, só seria determinada na oportunidade de julgamento do feito.

O agravante reitera que o dever de pagamento de alugueis ao coproprietário é devidamente legal quando um dos proprietários utiliza o bem de forma exclusiva, não havendo sequer necessidade de perícia para o seu deferimento, conforme jurisprudência consolidada do STJ.

Requer seja determinado o início do pagamento dos alugueis proporcionais no valor de R\$ 916,66 (novecentos e dezesseis reais e sessenta e seis centavos), bem como o pagamento dos alugueis retroativos desde a data em que o agravante se tornou coproprietário do imóvel, a saber, R\$ 33.549,75 (trinta e três mil e quinhentos e quarenta e nove reais e setenta e cinco centavos) até a data da interposição do recurso.

Inexiste a verossimilhança dos direitos alegados, posto que há controvérsias acerca das benfeitorias realizadas no imóvel, inclusive sendo pedido de reconvenção.

Ainda, inexiste o perigo de dano, posto que, caso o juiz entenda serem devidos os aluguéis, os valores retrocederão desde a data que se entender devido.

Ademais, o juiz é o destinatário das provas e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

cabe a ele decidir se o processo está pronto para julgamento, se já está convencido das alegações de fato e de direito.

Nego provimento ao recurso.

SILVERIO DA SILVA

Relator