



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000370982

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2106388-19.2025.8.26.0000, da Comarca de Matão, em que é agravante FABRICIO MACARELLI, é agravada CARLA STEFANI GREGORIO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

LIDIA CONCEIÇÃO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2106388-19.2025.8.26.0000
Comarca: Matão – 3ª Vara Cível
Processo nº: 1001053-54.2025.8.26.0347
Agravante: Fabricio Maçarelli
Agravada: Carla Stefani Gregorio
Juiz: Eduardo Alexandre Young Abrahão

Voto nº 36738

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de arbitramento e cobrança de alugueres c.c pedido liminar. Decisão que indeferiu o pedido de tutela de urgência que objetivava fixação de aluguel mensal provisório referente ao imóvel que sua ex companheira reside, de propriedade do autor. Irresignação. Descabimento. Ausência dos requisitos do artigo 300 do CPC. Necessidade de dilação probatória. Decisão mantida. Recurso não provido.

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fl. 41 dos autos originários que, em ação de arbitramento e cobrança de alugueres c.c pedido liminar, indeferiu o pedido de tutela de urgência do autor de fixação de aluguel mensal referente ao imóvel que sua ex companheira reside.

Inconformado, o autor, ora agravante, sustenta, em síntese, que não agiu com acerto o MM. Juízo *a quo*, na medida em que possui direito à indenização por ocupação indevida. Aduz que é incontroverso nos autos que o agravante é o único proprietário do imóvel ora ocupado pela agravada,

aquisição essa realizada antes da constituição da união estável, circunstância que qualifica o bem como particular, nos termos do art. 1.659, I, do Código Civil.

Assevera que após a dissolução da união estável, a permanência da agravada no imóvel, sem contrato, sem consentimento renovado e sem o pagamento de qualquer contraprestação pecuniária desloca sua posse da esfera de tolerância para a condição de posse injusta, nos moldes do art. 1.208 do Código Civil. Tal circunstância afasta qualquer presunção de precariedade consentida e atrai a incidência do princípio do não enriquecimento sem causa, previsto no art. 884 do mesmo diploma legal.

Afirma que “ainda que em momento pretérito tenha havido tolerância quanto à ocupação pela Agravada, a revogação desse consentimento restou clara com a notificação extrajudicial de 15/09/2023, cuja efetividade foi desprezada pela parte contrária. A recusa em devolver a posse, somada à ausência de pagamento de alugueres ou encargos, caracteriza ocupação abusiva do bem.

Importante destacar que não se trata de discussão sobre partilha de bem comum, nem tampouco há qualquer indício de copropriedade. A situação jurídica aqui é distinta: o imóvel é de propriedade exclusiva do Agravante, e a ocupação pela Agravada, após encerrado o vínculo conjugal e revogada a autorização, torna-se injustificada” (fl. 04).

Aduz que presentes os elementos que evidenciam a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, comprovados por documentos como a matrícula do imóvel em questão, que comprova a titularidade exclusiva do bem em favor do agravante, sem qualquer registro de copropriedade ou ônus que beneficie a agravada.

Ademais, a imposição de depósito judicial mensal do valor fixado provisoriamente a título de indenização pelo uso do bem, ainda que sob caráter precário, sem prejuízo de futura revisão ou compensação, garante a segurança patrimonial de ambas as partes.

Defende, ainda, que *“outro ponto que justifica a interposição do presente agravo de instrumento diz respeito à omissão do juízo a quo quanto ao pedido acessório formulado na petição inicial, no sentido de que fosse autorizado o ingresso do Agravante no imóvel para fins de vistoria, avaliação do estado de conservação, realização de medições, limpeza, manutenção e reparos, visando preservar o valor e a integridade de sua propriedade durante a ocupação pela Agravada. Trata-se de pedido expresso e autônomo, devidamente justificado na exordial, que visa tutelar o direito fundamental à propriedade (art. 5º, XXII, da CF), sob o aspecto da necessidade de preservação do bem enquanto perdurar sua indisponibilidade material”* (fl. 10).

Assim, pugna pela concessão de

efeito suspensivo ativo ao agravo, com fixação mensal provisória de R\$ 2.500,00, ou outro valor adequado, a título de aluguel pelo uso exclusivo do imóvel de titularidade do agravante, bem como *“autorizar o Agravante a acessar o imóvel ocupado, mediante comunicação prévia, com dia e hora ajustados com a Agravada (ou determinados judicialmente, se necessário), acompanhado de profissional técnico, para fins de vistoria, medição, avaliação do estado de conservação e realização de reparos ou providências mínimas de preservação, enquanto perdurar a ocupação”* (fl. 12).

Recurso tempestivo (fl. 44 dos autos originários), preparado (fls. 57/58, na origem), sendo dispensada a juntada das peças obrigatórias na forma do artigo 1.017, § 5º, do Estatuto Processual, processado no efeito devolutivo (fls. 51/54).

Desnecessária a intimação da agravados para resposta, uma vez que ainda não formada a relação jurídico processual.

É o relatório

Consoante o ensinamento de Nelson Nery Júnior, *“tutela antecipatória dos efeitos da sentença de mérito, espécie do gênero tutelas de urgência, é providência que tem natureza jurídica mandamental, que se*

efetiva mediante execução lato sensu, com o objetivo de entregar ao autor, total ou parcialmente, a própria pretensão deduzida em juízo ou os seus efeitos. É tutela satisfativa no plano dos fatos, já que realiza o direito, dando ao requerente o bem da vida por ele pretendido com a ação de conhecimento” (Nery Junior, Nelson - Código de processo civil comentado e legislação extravagante – 10. ed.- São Paulo; Editora Revista dos Tribunais, 2007, p. 523).

Teresa Arruda Alvim Wambier acrescenta que *“só é possível cogitar de tutela de urgência se houver uma situação crítica, de emergência. Dessa forma, a técnica processual empregada para impedir a consumação ou o agravamento do dano – que pode consistir no agravamento do prejuízo ou no risco de que a decisão final seja ineficaz no plano dos fatos, que geram a necessidade de uma solução imediata – é que pode ser classificada como a tutela de urgência. É, pois, a resposta do processo a uma situação de emergência, de perigo, de urgência”¹.*

E, em se tratando de medida excepcional, a antecipação dos efeitos da tutela pretendida demandaria, desde logo, a existência de elementos que evidenciam a probabilidade do direito alegado pelo agravante e o perigo de dano irreparável ou de difícil ou incerta reparação, ou o risco ao resultado útil do processo (artigos 300, *caput*, do Código de Processo Civil). Além disso, o §3º, do mesmo artigo, dispõe que: *“A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando*

houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão”.

In casu, não se evidencia a probabilidade do direito da autora e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo a ensejar a reforma da r. decisão agravada, pois, a princípio, ainda que se considere as afirmações do agravante, no sentido de que a agravada se manteve no imóvel sem oferecer qualquer contraprestação pecuniária, a título precário, necessário maior aprofundamento acerca da matéria de fundo em questão, impondo a regular formação do contraditório e instrução probatória nos autos de origem.

Ainda, como medida de cautela, o ingresso periódico no imóvel pelo agravante também deve aguardar melhor cognição da matéria.

Por outro lado, acrescenta-se que, caso restem comprovadas as alegações do agravante, a tutela de urgência poderá ser revista a qualquer momento pelo MM. Juízo *a quo*.

Como bem ressaltou o MM. Juízo *a quo* “através do documento anexado em fls. 21, em que pese unilateral, aponta que a parte ré estaria no imóvel desde os idos de 2018, a referida notificação por sua vez encontra-se datada de setembro de 2023 e o manejo da presente ação operou-se somente em março de 2025.

Ademais, não demonstrou nesse momento, ser o imóvel ocupado pela ré.

Convém aguardar, por conseguinte,

a manifestação da parte adversa, observando-se o prévio contraditório, após o que o pedido poderá ser reapreciado.

A medida não viola os interesses da parte autora, dado que, na hipótese de reconhecimento do direito ao recebimento de alugueres, este retroagirá à data da citação” (fl. 41, na origem).

Desta forma, *prima facie*, de rigor a citação da agravada — já determinada na origem pela r. decisão recorrida — aguardando-se o prazo para contestação para melhor cognição da matéria, durante a instrução processual, mediante o devido contraditório.

Por essas razões, portanto, não merece reparo a r. decisão impugnada.

Isto posto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

LÍDIA CONCEIÇÃO

Relatora