



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000406497

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2087384-93.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes JOÃO VICTOR FARDIN e PEDRO HENRIQUE FARDIN, são agravados MARCELA FARDIN e KELLY CRISTINA OLIVEIRA FARDIN.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente) E ELCIO TRUJILLO.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 25.645

Agravo de Instrumento n. 2087384-93.2025.8.26.0000

Origem: 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santana – São Paulo

Juiz(a): Dr(a). Fernanda de Carvalho Queiroz

Agravantes: JOÃO VICTOR FARDIN e PEDRO HENRIQUE FARDIN

Agravadas: MARCELA FARDIN e KELLY CRISTINA OLIVEIRA FARDIN

AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEIS – INDEFERIMENTO DO PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA – Agravantes que pretendem a fixação imediata de locativos em seu favor – Inexistência de perigo de dano – Não comprovação da imprescindibilidade de tais valores para o sustento dos agravantes – Pedido formulado na petição inicial, para condenação das agravadas ao pagamento de alugueres, desde o óbito do genitor – Valor a título de locativos, que não é incontroverso – Necessidade de prévio contraditório e ampla produção de provas – Decisão mantida – **RECURSO DESPROVIDO.**

Trata-se de agravo de instrumento com pedido de efeito suspensivo interposto contra r. decisão que, em ação de arbitramento de aluguel, indeferiu o pedido de tutela provisória de urgência.

Sustentam os agravantes, em síntese, que seu genitor faleceu, deixando esposa e outra filha, ambas ora agravadas. Afirmam que o espólio é composto por diversos bens, sendo que três imóveis vêm sendo utilizados, desde o óbito, exclusivamente pela inventariante e sua filha, agravadas. Sublinham que a coagravada Kelly confirma o uso exclusivo de tais bens, nos autos de prestação de contas em apenso ao inventário. Informam que as agravadas utilizam um imóvel para moradia, sendo os demais para uso comercial (clínica odontológica). Salientam que providenciaram laudo de avaliações dos imóveis, com estimativas de alugueres correspondentes para cada um. Defendem o direito ao imediato recebimento dos alugueres, nos termos dos artigos 1.788, 1.791, 2.020, 1.319 e 1.326 do CC.

Entendem que estão presentes os requisitos do art.

300 do CPC para o deferimento da tutela provisória de urgência, estando evidenciado o uso exclusivo dos imóveis pelas agravadas, apto a ensejar o arbitramento do aluguel. Pontuam que, desde o falecimento do genitor, não tiveram os alimentos cessados, não usufruindo da herança, necessitando urgentemente dos valores para suas despesas ordinárias. Argumentam que eventual direito real de habitação em favor da viúva deve se limitar ao imóvel efetivamente utilizado para moradia, não abrangendo aqueles utilizados para fins profissionais. Salientam que a cobrança dos alugueres deverá ser realizada de forma retroativa, considerando a abertura da sucessão, nos termos do art. 2.020 do CC. Colacionam jurisprudência sobre a matéria.

Postulam a concessão de liminar e o provimento do recurso, para que seja determinado o arbitramento de alugueres, com base nos valores das avaliações acostadas, proporcionalmente aos quinhões a que fazem jus.

Às fls. 312/313 o pedido de gratuidade da justiça para fins recursais foi indeferido.

Preparo recolhido às fls. 317/320.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Note-se que não basta a afirmação de que os valores são absolutamente imprescindíveis para o sustento dos agravantes, não tendo sido apresentadas provas de tal alegação.

Conforme, inclusive, já apontado às fls. 312/313, não obstante a documentação apresentada pelos agravantes, o benefício da gratuidade da justiça foi indeferido na origem, não tendo sido interposto qualquer recurso. Não bastasse isso, embora afirmem não possuírem qualquer fonte de renda, confirmam que têm todas suas contas custeadas por terceiros (genitora e tia materna), o que lhes permite, inclusive, estudarem em instituição particular de ensino superior (fls.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

237 e 238 na origem). Inexistem, ainda, elementos de prova acerca de eventual patrimônio dos próprios agravantes (que pode ser composto por bens aptos a lhes gerar renda extra).

Acresça-se que inexistente perigo de dano, considerando-se que os próprios agravantes postulam, na petição inicial, a condenação das agravadas ao pagamento de alugueres desde a abertura da sucessão.

Não bastasse isso, o valor locatício do imóvel não é matéria incontroversa, o que evidentemente depende de contraditório e de dilação probatória a ser realizada na origem.

Irretocável, portanto, a r. decisão agravada.

Do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES
Relatora