



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000414138

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2066686-66.2025.8.26.0000, da Comarca de Caçapava, em que é agravante EDSON RODOLFO NOGUEIRA, é agravado EDIMILSON MARIZ DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR
relator
Assinatura Eletrônica

Voto nº 9374

Agravo de Instrumento nº 2066686-66.2025.8.26.0000

Comarca: Caçapava

Agravante: Edson Rodolfo Nogueira

Agravado: Edimilson Mariz da Silva

Juiz(a): Dr./Dra. Simone Cristina de Oliveira

Agravo de instrumento. Arbitramento de aluguel. Decisão que indeferiu o pedido de tutela antecipada de arbitramento de aluguel. Recurso do demandante. Pretensão de fixação de aluguel no valor de R\$ 7.500,00. Não acolhimento. Ausência de elementos aptos para possibilitar o deferimento da antecipação da tutela. Artigo 300 do CPC. Necessidade de dilação probatória para arbitramento do aluguel. Decisão mantida.

Recurso não provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelo autor em face da r.decisão de fls. 37/38 (origem), complementada pela decisão de fl.55 (origem), nos autos da ação de arbitramento de aluguel, que indeferiu a tutela antecipada pleiteada para arbitramento de aluguel a serem pagos pelo réu em razão do uso exclusivo do imóvel.

Irresignado, insurge-se o agravante alegando, em síntese, que estão presentes os requisitos para a concessão da antecipação da tutela recursal, devendo a indenização do valor arbitrado inicialmente ser majorado, pois se mostra desproporcional à realidade de mercado, tendo em vista o uso exclusivo da propriedade pelo agravado, conforme documentação acostada aos autos. Requer a concessão da tutela antecipada e, ao final, a reforma do julgado com a fixação do valor da locação em R\$ 7.500,00.

Recurso tempestivo, preparado, fls. 12/13.

Processado sem a concessão da antecipação da tutela recursal,

fl. 62.

Sem Contraminuta.

É o relatório.

Cinge a questão acerca do pedido de tutela de urgência do autor visando o arbitramento de aluguel mensal de imóvel pertencente ao monte partilhável, adquirido durante união estável dissolvida, todavia, atualmente ocupado exclusivamente por seu ex-cônjuge, ora agravado.

Inicialmente, registra-se que não comporta, nesta oportunidade, adentrar-se ao mérito da controvérsia acerca da matéria de fundo discutida no feito, devendo o recurso se limitar à presença, ou não, dos requisitos autorizadores da concessão da tutela de urgência deferida ao agravado, consoante disposto no art. 300, do CPC.

A decisão recorrida assim decidiu:

“O deferimento da tutela provisória de urgência exige a identificação de evidência de probabilidade do direito invocado pelo autor e o perigo de dano a esse direito ou risco ao resultado útil do processo.

Em juízo de cognição sumária não vislumbro a presença dos requisitos necessários à concessão da tutela de urgência, especificamente à probabilidade do direito do autor, pois os documentos carreados aos autos são insuficientes a corroborar a versão apresentada inicialmente, restando dúvidas acerca da dinâmica dos fatos, vez que é necessário, pelo menos, a apresentação de três avaliações de imobiliárias, assim como a fixação do quinhão de cada cônjuge.

No caso vertente, estamos diante de uma situação fática que enseja maiores esclarecimentos, com consequente dilação probatória, o que somente será possível após a vinda da contestação, acrescentando que a liminar ou a tutela de urgência é medida de exceção, não a regra”.

O autor opôs embargos de declaração, rejeitados, conforme decisão aclaratória de fl. 55 (origem).

Pois bem.

O recurso não comporta provimento.

Em que pese a argumentação do agravante, os elementos constantes nos autos não autorizam concluir, em cognição sumária, que a decisão

agravada esteja equivocada ou que estejam na iminência de sofrer grave dano, de difícil ou impossível reparação.

A concessão da tutela de provisória de urgência, consoante disposição do art. 300, do CPC, exige a presença de *“elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo”*, observando-se que a medida *“não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão”* (§ 3º).

Observados os limites de cognição do recurso, temos que tais requisitos não se fazem presentes, pois não comprovam, de forma segura, a probabilidade do direito quanto ao valor devido de aluguel, já que alega o agravante ser devido o valor de R\$ 7.500,00, com lastro em apenas um anúncio de locação (fls. 32/35, origem) e um “printscreen” de conversa do aplicativo WhatsApp do agravante (fl.36, origem)

Portanto, apesar dos argumentos do recorrente, a questão fática demanda dilação probatória, a qual dever ser dirimida nos autos principais a efetiva aferição do valor do aluguel devido.

Nessa feita, é reconhecida a jurisprudência do E. STJ de que seria possível o arbitramento de aluguéis até mesmo antes da partilha havendo a possibilidade de identificar, desde logo, qual a fração ideal a que faria jus cada um dos cônjuges (REsp 1.375.271). Todavia, não cabe a análise em sede de cognição sumária.

Nesse sentido, é o entendimento desta Corte:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C.C. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL – DECISÃO QUE INDEFERIU O PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA – AUSÊNCIA DOS ELEMENTOS AUTORIZADORES DA MEDIDA – URGÊNCIA NÃO DEMONSTRADA – IMÓVEL QUE VINHA SENDO OCUPADO PELA CONDÔMINA SEM OPOSIÇÃO DA PARTE AUTORA – FALTA DE URGÊNCIA DA PRETENSÃO – NECESSIDADE DO APROFUNDAMENTO DA INSTRUÇÃO PROCESSUAL PARA APRECIÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - DECISÃO MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Agravo de

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Instrumento 2241309-46.2024.8.26.0000;
Relator: Erickson Gavazza Marques; Órgão Julgador: 5ª
Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 6ª. Vara
Cível; Data do Julgamento: 30/08/2024; Data de Registro:
30/08/2024).

TUTELA PROVISÓRIA - Ação de extinção de
condomínio e arbitramento de aluguéis - **Pedido visando
à pronta fixação de aluguéis pelo uso do imóvel pelo
coproprietário - Descabimento - Necessidade do
aguardo da formação de contraditório nos autos -**
Avaliação dos locativos que depende de melhor aferição
no curso do feito - Recurso provido. (TJSP; Agravo de
Instrumento 2129973-08.2022.8.26.0000; Relator Galdino
Toledo Júnior; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito
Privado; Foro de Piracicaba - 6ª Vara Cível; Data do
Julgamento: 26/10/2022; Data de Registro: 26/10/2022).

ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. Insurgência contra
indeferimento da fixação de aluguéis em liminar.
Manutenção. **A despeito do cabimento, em tese, do
pagamento de aluguéis enquanto não operada a
partilha de bens, conforme doutrina e jurisprudência,
não se verifica urgência, tampouco prejuízo para o
arbitramento antes do contraditório e da dilação
probatória.** Recurso não provido. (TJSP; Agravo de
Instrumento 2289758-40.2021.8.26.0000; Relator Carlos
Alberto de Salles; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito
Privado; Foro de Osasco - 2ª Vara de Família e Sucessões;
Data do Julgamento: 17/12/2021; Data de Registro:
17/12/2021).

Agravo de Instrumento. Impugnação ao arbitramento de
aluguéis de imóvel em condomínio. Aquisição originária
de terreno (chácara). **Controvérsia sobre a introdução de
benfeitorias. Concessão de tutela satisfativa que
pressupõe que esteja firmemente demonstrada a
verossimilhança do direito material invocado, bem
como que a medida seja indispensável à preservação do
direito material defendido.** Fixação de aluguel imposta à
pessoa jurídica titulada pela ex-cônjuge. Perspectiva de
provimento judicial irreversível que deve ser evitada.
Agravo provido. (TJSP; Agravo de Instrumento
2093863-49.2018.8.26.0000; Relator Rômulo Russo;
Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de
Valinhos - 2ª Vara; Data do Julgamento: 08/05/2019; Data
de Registro: 13/05/2019).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. TUTELA DE URGÊNCIA. Ação de arbitramento de aluguel. Tutela de urgência corretamente indeferida na origem. **Inexistência de risco de dano irreparável ou de difícil reparação, tampouco ao resultado útil do processo. Arbitramento de aluguel que, se deferido, retroagirá à data da citação.** Divergência das partes acerca do valor do imóvel. Não preenchimento dos requisitos do art. 300 "caput" do CPC. Precedentes. Decisão mantida. AGRAVO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2232724-15.2018.8.26.0000; Relator Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Caieiras - 1ª Vara; Data do Julgamento: 23/01/2019; Data de Registro: 23/01/2019).

Ademais, em caso de procedência da demanda, o pagamento do valor devido ao agravante retroagirá.

Não se vislumbra, portanto, os requisitos do artigo 300 do CPC para a concessão da almejada tutela de urgência.

Portanto, correta a decisão agravada, que deve ser mantida.

Por oportuno, destaca-se que, para fins de prequestionamento, a presente decisão apreciou a matéria constante na minuta recursal, sem violar a Constituição Federal, ou qualquer lei infraconstitucional, não sendo necessária a menção numérica de dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida, nos termos do entendimento pacífico do C. Superior Tribunal de Justiça (AgInt no REsp 1588130/SC, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, Segunda Turma, julgado em 09/06/2016, DJe 17/06/2016).

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR

Relator