



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000432281

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2073712-18.2025.8.26.0000, da Comarca de Mauá, em que é agravante ELIZEU PEREIRA BRANDÃO, é agravado GISA BARBOSA OLIVEIRA.

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), SILVÉRIO DA SILVA E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de
Instrumento nº: 2073712-18.2025.8.26.0000
Agravante: Elizeu Pereira Brandão
Agravado: Gisa Barbosa Oliveira
Comarca: Mauá - 2ª Vara Cível
1ª Instância: 1017342-30.2023.8.26.0348
Juiz Cesar Augusto De Oliveira Queiroz Rosalino

Voto nº 43.824

EMENTA. Agravo de instrumento. Ação de extinção de condomínio e alienação judicial c.c. arbitramento de aluguel. Decisão que revogou tutela de urgência anteriormente deferida para fixação de aluguéis em favor do réu, ora agravante. Inconformismo. Não cabimento. Requisitos para a concessão da tutela provisória de urgência não preenchidos. Art. 300 do CPC. Denúncia sobre possível existência de contexto de violência doméstica. Revogação do aluguel por uso exclusivo até elucidação da matéria de rigor. Precedente do egrégio STJ. Incerteza quanto ao valor do imóvel e do aluguel a ser fixado. Necessidade de instrução processual. Perícia já determinada. Decisão mantida. Agravo não provido.

Agravo de instrumento interposto contra a decisão de fls. 437/441 dos autos de origem, que, em ação de extinção de condomínio e alienação judicial c.c. arbitramento de aluguel, revogou tutela de urgência anteriormente deferida para fixação de aluguéis em favor do réu, ora agravante.

O agravante pretende a reforma da r. decisão pelas razões de fls. 1/10.

Recurso processado sem a liminar (fl. 32). A falta de

instauração de contraditório em sede recursal não importa prejuízo à parte adversa.

É o relatório em sede recursal.

O recurso não comporta provimento.

O agravante requer a concessão de tutela de urgência para que seja fixado em seu favor aluguel por uso exclusivo de imóvel pela agravada.

A tutela de urgência pressupõe a existência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, conforme redação do art. 300 do Código de Processo Civil.

No atual estágio processual, não restou demonstrada a probabilidade de provimento e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Segundo a boa doutrina, a tutela provisória, em princípio, não deve ser concedida *inaudita altera parte*, salvo quando outro valor jurídico, da mesma estatura constitucional do direito ao contraditório, puder ficar comprometido com a prévia manifestação do adversário (TEORI ALBINO ZAVASCKI, *Antecipação de Tutela*, Saraiva, 1997, pág. 105; LUIZ GUILHERME MARINONI, *A Antecipação da Tutela*, Malheiros, 3a. ed., págs. 132 e 133).

O contraditório, portanto, é regra e a decisão proferida sem a oitiva da parte contrária é exceção. O novo Código de Processo Civil cristalizou esse entendimento nos artigos 9º e 10, com a seguinte redação:

Art. 9º Não se proferirá decisão contra uma das partes sem que ela seja previamente ouvida.

Art. 10. O juiz não pode decidir, em grau algum de

jurisdição, com base em fundamento a respeito do qual não se tenha dado às partes oportunidade de se manifestar, ainda que se trate de matéria sobre a qual deva decidir de ofício.

É certo que a regra contida no art. 9º do CPC pode ser excepcionada nos casos de tutela provisória de urgência, desde que a demora na concessão cause prejuízo às partes.

Nesse sentido, confira-se a nota de THEOTONIO NEGRÃO, JOSÉ ROBERTO F. GOUVÊA, LUIS GUILHERME A. BONDIOLI e JOÃO FRANCISCO N. DA FONSECA: “A antecipação da tutela *sem audiência da parte contrária é providência excepcional, autorizada apenas quando a convocação do réu contribuir para a consumação do dano que se busca evitar*” (RT 764/221). No mesmo sentido: JTJ 335/136 (AI 1.236.013-0/1). (...) “Justifica-se a concessão de medida liminar inaudita altera parte, ainda quando ausente a possibilidade de o promovido frustrar a sua eficácia, desde que a **demora de sua concessão possa importar em prejuízo, mesmo que parcial, para o promovente**” (RSTJ 47/517) (Código de Processo Civil e Legislação Processual em Vigor, 47ª Edição, 2016, nota 18 e 18a ao art. 300).

No caso, não estão presentes os requisitos para a concessão da tutela provisória antes da instrução processual.

Como reconhece o agravante, há denúncia de violência doméstica perpetrada contra a agravada, ainda em apuração, conforme boletim de ocorrência lavrado pela autoridade policial (fls. 429/432, origem). A revogação do aluguel por uso exclusivo do imóvel em função de possível contexto de violência doméstica é medida de rigor, em consonância com o entendimento do egrégio Superior Tribunal de Justiça sobre a matéria, conforme ementa de julgamento:

RECURSO ESPECIAL. CÍVEL. IMÓVEL EM CONDOMÍNIO. POSSE DIRETA E EXCLUSIVA EXERCIDA POR UM DOS CONDÔMINOS. PRIVAÇÃO DE USO E GOZO DO BEM POR COPROPRIETÁRIO EM VIRTUDE DE MEDIDA PROTETIVA CONTRA ELE DECRETADA. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL PELO USO EXCLUSIVO DA COISA PELA VÍTIMA DE VIOLÊNCIA DOMÉSTICA E FAMILIAR. DESCABIMENTO. DESPROPORCIONALIDADE CONSTATADA E INEXISTÊNCIA DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. O propósito recursal consiste em definir a possibilidade de arbitramento de aluguel, pelo uso exclusivo e gratuito de imóvel comum indiviso por um dos condôminos, em favor de coproprietário que foi privado do uso e gozo do bem devido à decretação judicial de medida protetiva em ação penal proveniente de suposta prática de crime de violência doméstica e familiar contra a mulher.

2. A jurisprudência desta Corte Superior, alicerçada no art. 1.319 do Código Civil de 2002 (equivalente ao art. 627 do revogado Código Civil de 1916), assenta que a utilização ou a fruição da coisa comum indivisa com exclusividade por um dos coproprietários, impedindo o exercício de quaisquer dos atributos da propriedade pelos demais consortes, enseja o pagamento de indenização àqueles que foram privados do regular domínio sobre o bem, tal como o percebimento de aluguéis. Precedentes.

3. Contudo, impor à vítima de violência doméstica e familiar obrigação pecuniária consistente em locativo pelo uso exclusivo e integral do bem comum, na dicção do art. 1.319 do CC/2002, constituiria proteção insuficiente aos direitos constitucionais da dignidade humana e da igualdade, além de ir contra um dos objetivos fundamentais do Estado brasileiro de promoção do bem de todos sem preconceito de sexo, sobretudo porque serviria de desestímulo a que a mulher buscasse o amparo do Estado para rechaçar a violência contra ela praticada, como assegura a Constituição Federal em seu art. 226, § 8º, a revelar a desproporcionalidade da pretensão indenizatória em tal caso.

4. Ao ensejo, registre-se que a interpretação conforme a constituição de lei ou ato normativo, atribuindo ou excluindo determinado sentido entre as interpretações possíveis em alguns casos, não viola a cláusula de reserva de plenário, consoante já assentado pelo Supremo Tribunal Federal no RE n. 572.497 AgR/RS, Rel. Min. Eros Grau, DJ 11/11/2008, e no RE n. 460.971, Rel. Min. Sepúlveda Pertence, DJ 30/3/2007 (ambos reproduzindo o entendimento delineado no RE n. 184.093/SP, Rel. Moreira Alves, publicado em 29/4/1997).

5. Outrossim, a imposição judicial de uma medida protetiva de urgência – que procure cessar a prática de violência doméstica e familiar contra a mulher e implique o afastamento do agressor do seu lar – constitui motivo legítimo a que se limite o domínio deste sobre o imóvel utilizado como moradia conjuntamente com a vítima, não

se evidenciando, assim, eventual enriquecimento sem causa, que legitimasse o arbitramento de aluguel como forma de indenização pela privação do direito de propriedade do agressor.

6. Portanto, afigura-se descabido o arbitramento de aluguel, com base no disposto no art. 1.319 do CC/2002, em desfavor da coproprietária vítima de violência doméstica, que, em razão de medida protetiva de urgência decretada judicialmente, detém o uso e gozo exclusivo do imóvel de cotitularidade do agressor, seja pela desproporcionalidade constatada em cotejo com o art. 226, § 8º, da CF/1988, seja pela ausência de enriquecimento sem causa (art. 884 do CC/2002). Na hipótese, o Tribunal de origem decidiu em consonância com a referida tese, inexistindo, assim, reparo a ser realizado no acórdão recorrido.

7. Recurso especial conhecido e desprovido (REsp nº 1966556/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, j. em 8/2/2022, DJe em 17/02/2022).

Ademais, sobressaem também a atual incerteza sobre o valor do imóvel e o correspondente aluguel a ser arbitrado, com determinação para realização de perícia para apuração, oportunidade que serão trazidos aos autos melhores elementos de convicção.

É claro que a avaliação pormenorizada da questão poderá levar à sua reapreciação, até porque a medida pode ser concedida a qualquer tempo, desde que haja prova convincente e robusta.

Por estas razões, a r. decisão recorrida deve ser mantida.

Ressalte-se que o âmbito de discussão deste recurso



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

não ultrapassa a questão relativa à presença ou não dos requisitos para a concessão da tutela de urgência, no momento em que foi proferida a decisão recorrida. As matérias que refogem a esse espectro de discussão não podem ser aqui examinadas, sob pena de supressão de instância.

Ante o exposto, pelo meu voto, nega-se provimento ao recurso.

Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho
Relator