



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000442523

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2081606-45.2025.8.26.0000, da Comarca de Araraquara, em que é agravante ILDO BEZERRA DE OLIVEIRA FILHO, é agravada ANGELICA CRISTINA TEIXEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), ALEXANDRE LAZZARINI E CÉSAR PEIXOTO.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

GALDINO TOLEDO JÚNIOR

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2081606-45.2025.8.26.0000

Comarca de Araraquara

Agravante: Ildo Bezerra de Oliveira Filho

Agravada: Angelica Cristina Teixeira

Voto nº 42.170

TUTELA PROVISÓRIA - Ação de arbitramento de aluguéis - Pedido visando à pronta fixação de aluguéis pelo uso do imóvel pela coproprietária - Partilha decorrente de dissolução de união estável - Descabimento - Necessidade do aguardo da formação de contraditório nos autos - Avaliação dos locativos que, ademais, depende de melhor aferição no curso do feito - Recurso desprovido.

1. Cuida-se de agravo de instrumento tirado de decisão que, em ação de extinção de condomínio e arbitramento de alugueis, indeferiu pedido de tutela provisória visando à imediata fixação de locativos, considerando que “*as provas amealhadas junto à peça inaugural não foram suficientes para demonstrar a existência dos pressupostos que ensejam a concessão da medida antecipatória da forma como postulada, vez que a fixação do referido valor demanda a manifestação da parte contrária, bem como dilação probatória, para fins de observância ao princípio do contraditório substancial*”.

Sustenta o recorrente, em síntese, que conforme sentença proferida em ação de Reconhecimento e Extinção de União Estável, é legítimo proprietário de 50% do imóvel. Diz que, no entanto, se encontra impossibilitado de usufruir do bem comum e é pessoa de baixa renda, estando em

situação de desvantagem. Acrescenta que não há como negar seu direito de exigir o pagamento do aluguel visto que a agravada vem utilizando de forma exclusiva o imóvel comum objeto da lide, nada obstando a imediata fixação dos alugueis, e que o valor sugerido foi feito forma provisória com base em parâmetros razoáveis de mercado, podendo eventuais ajustes ocorrer ao depois, no curso da instrução processual, inclusive com a possibilidade de compensação de valores. Pede a concessão de liminar e o final provimento do reclamo para que sejam arbitrados provisoriamente alugueres na fração de 50% do valor estimado de locação mensal (R\$ 960,00), o que corresponde a R\$ 480,00 em seu favor.

Recurso processado sem a concessão do pedido liminar. Dispensadas informações e contraminuta, uma vez ainda não composta a lide (artigo 9º, par. único, c.c. artigo 1.019, II, CPC).

2. Não comporta acolhida o reclamo.

Com efeito, não estão presentes os requisitos do artigo 300, do Código de Processo Civil.

Isto porque, ainda que os direitos do autor sobre o imóvel estejam evidenciados pela ordem de partilha de bens decorrente da dissolução da união estável mantida entre as partes (fls. 734/740 dos autos nº 1002446-42.2023.8.26.0037, e

o uso exclusivo do bem pelo coproprietário autorize o arbitramento de aluguéis em favor daquele excluído da fruição, parece razoável que se aguarde a oitiva da requerida acerca dos fatos alegados.

Além disso, a avaliação para fins de fixação de aluguéis depende de melhor aferição no curso do feito, não bastando a indicação unilateral pelo interessado.

Destarte, imprescindível o aguardo da vinda de outros elementos aos autos, quando então poderá o juízo *a quo* ter melhores elementos a justificar a oportuna reapreciação do pleito antecipatório, se o caso.

Nesse mesmo sentido: “AGRAVO DE INSTRUMENTO. Arbitramento de aluguel. Ocupação exclusiva do bem pela ex-cônjuge. Pedido de tutela para fixação de valor provisório a título de indenização pelo uso exclusivo. Tutela que, no caso, deve ser compatibilizada com o princípio contraditório. Ausência, por ora, dos requisitos legais para concessão, mormente a urgência. Requisitos que são analisados considerando-se a típica cognição do momento processual, sob pena de antecipar, sem lastro probatório idôneo, o resultado final da demanda. Decisão, pois, mantida. Recurso desprovido ” (2ª Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento n. 2238065-51.2020.8.26.0000, Relator José Joaquim dos Santos, j. 15.12.2020).

Ou ainda: “Agravo de instrumento. Arbitramento de aluguel de imóvel comum. Indeferimento da tutela

provisória de urgência. Manutenção. Não preenchimento dos requisitos do art. 300 'caput' do CPC. Ausência de risco de dano irreparável ou de difícil reparação. Questão de questão de cunho eminentemente patrimonial. Impossibilidade de adotar a avaliação do imóvel sem a formação do contraditório. Agravo desprovido ” (4ª Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento nº 2251162-21.2020.8.26.0000, Relator Natan Zelinschi de Arruda, j. 12.11.2020).

Por essas razões, mantém-se a decisão combatida.

3. Ante o exposto, meu voto nega provimento ao recurso.

Galdino Toledo Júnior
Relator