



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000446029

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2115941-90.2025.8.26.0000, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é agravante ROSEMEIRE AMARO SANTIAGO, é agravado CLAUDIO MARTINS SANTIAGO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente) E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

ALCIDES LEOPOLDO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO-

Processo nº 2115941-90.2025.8.26.0000

Nº de 1ª Instância: 1009100-45.2025.8.26.0564

Comarca: São Bernardo do Campo (4ª Vara Cível)

Agravante: Rosemeire Amaro Santiago

Agravado: Claudio Martins Santiago

Juiz: Sérgio Hideo Okabayashi

Voto n. 38.009

EMENTA: DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA INDEFERIDO.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu pedido de tutela de urgência para arbitramento liminar de aluguéis. A autora alega direito de propriedade compartilhado com o agravado, decorrente de partilha em ação de divórcio, e pleiteia aluguel pelo uso exclusivo do imóvel pelo réu desde março de 2024.

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em verificar a probabilidade do direito da autora ao recebimento de aluguel e a presença do periculum in mora para concessão da tutela de urgência.

III. Razões de Decidir 3. A tutela provisória de urgência requer elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano, conforme art. 300 do CPC/2015. 4. A ausência de avaliação judicial ou extrajudicial do imóvel impede a certeza sobre o valor de mercado para locação. Não há periculum in mora relacionado ao risco de perecimento do bem ou do direito.

IV. Dispositivo e Tese 5. Nega-se provimento ao agravo de instrumento. Tese de julgamento: 1. A tutela de urgência depende de evidências claras de probabilidade do direito e periculum in mora. 2. A ausência de avaliação do imóvel e de risco ao bem impede a concessão da tutela.

Legislação Citada: CPC/2015, art. 300. Código Civil, art. 1.319.

Jurisprudência Citada:

STJ, REsp 673.118/RS, Rel. Min. Jorge Scartezzini, Quarta Turma, j. 26.10.2004.

STJ, EREsp 130.605/DF, Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, Segunda Seção, j. 13.10.1999.

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de liminar, nos autos da ação de arbitramento de aluguel, da decisão

reproduzida nestes autos às fls. 40/42, que indeferiu o pedido de tutela de urgência formulado pela autora consistente no arbitramento liminar de alugueis, sob o fundamento de que os fatos alegados na petição inicial e a documentação que a acompanha não evidenciam a probabilidade do direito perseguido e o perigo do dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Sustenta a recorrente que compartilha o direito de propriedade do bem com o agravado, em virtude de partilha estabelecida em ação de divórcio, razão pela qual instituiu-se um condomínio voluntário entre as partes, cabendo a qualquer condômino, a qualquer tempo, exigir a divisão do bem comum, não havendo dúvida quanto à probabilidade do direito da recorrente de receber aluguel do agravado pelo uso exclusivo do imóvel, asseverando ainda a autora que não deseja mais manter o condomínio do bem, e o réu vem dificultando a venda, mantendo-se no imóvel sem pagamento de aluguel desde março de 2024.

Pleiteia a concessão do efeito ativo, e ao final que seja concedida a tutela de urgência como pleiteada, fixando-se o pagamento de aluguel pelo requerido à autora no valor de R\$ 1.124,50.

Foi indeferido o efeito ativo.

É o Relatório.

Aprecia-se o presente recurso, a despeito da não intimação da parte agravada, pela ausência de prejuízo.

Em conformidade com o art. 300 do CPC/2015, a tutela provisória de urgência será concedida quando houver elementos

que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Como distingue Calamandrei: “possível é o que pode ser verdadeiro; verossímil é o que tem aparência de ser verdadeiro. Provável seria, etimologicamente, o que se pode provar como verdadeiro”.

Acentua Daniel Amorim Assumpção Neves¹ que: "o convencimento do juiz para a concessão da tutela de urgência passa pela parte fática da demanda, já que o juiz só aplicará o direito ao caso concreto em favor da parte se estiver convencido, ainda que em juízo de probabilidade, da veracidade das alegações de fato da parte".

O juiz somente concede a tutela de urgência se convencido, ainda que em cognição sumária, do direito da parte e do *periculum in mora*, o que não ocorre de forma conjunta no momento.

Em princípio a pretensão da autora tem amparo no art. 1.319 do Código Civil no sentido de que: "cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa".

Como preleciona Marco Aurélio S. Viana²: "se um deles usufrui da coisa comum sozinho deve aos demais os frutos na proporção da fração ideal correspondente. Nessa linha. Se um deles ocupa uma casa residencial, ele deve pagar aos outros uma contraprestação correspondente ao valor do aluguel do imóvel, que se reparte entre eles na proporção da parte ideal de cada um".

¹ NEVES, Daniel Amorim Assumpção. Novo Código de Processo Civil Comentado Artigo por Artigo. Salvador: Ed. Juspodivm, 2016, p.476.

² VIANA, Marco Aurélio S. Comentários ao Novo Código Civil: Dos Direitos Reais. Coord. Sálvio de Figueiredo Teixeira. Vol. XVI. 1ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2003, p.340.

No mesmo sentido o entendimento do Superior Tribunal de Justiça de que: "conforme jurisprudência pacífica desta Corte, a circunstância de ter permanecido o imóvel comum na posse exclusiva da varoa, mesmo após a separação judicial e a partilha de bens, possibilita o ajuizamento de ação de arbitramento de aluguel pelo cônjuge afastado do lar conjugal e co-proprietário do imóvel, visando a percepção de aluguéis do outro consorte..." (REsp 673.118/RS, Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, julgado em 26/10/2004, DJ 06/12/2004, p. 337), bem como que: "convencionado na separação do casal que o imóvel residencial seria partilhado, tocando metade para cada cônjuge, e permanecendo em comum até a alienação, o fato de o marido deter a posse exclusiva dá à mulher o direito à indenização correspondente ao uso da propriedade comum..." (EResp 130.605/DF, Rel. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/10/1999, DJ 23/04/2001, p. 115).

Porém, não há uma avaliação judicial ou extrajudicial do imóvel, que forneça uma certeza acerca do valor de mercado para fim de locação, reconhecendo a própria agravante que estimou o locativo através de “pesquisa” na Internet, pela média de ofertas de imóveis da mesma região e padrão.

Não há também o periculum in mora, que tem relação com o risco de perecimento ou dano do bem ou direito em litígio, e não com as necessidades financeiras ou interesses pessoais de uma das partes.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Há necessidade de observar-se o contraditório e a produção de provas nos autos principais.

Assim, a r. decisão deve ser mantida por seus judiciosos fundamentos.

Pelo exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao agravo de instrumento.

ALCIDES LEOPOLDO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica