



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000448088

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2064774-34.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes DARCI MONARI CORREIA (INTERDITO(A)), CARLOS ALBERTO CORREIA (CURADOR(A)), SONIA MARIA CORREIA e ALEXANDRE DOS SANTOS CORREIA, são agravados ORMECINDA FEITOSA CORREA, OLAVO CORREA, ANDRE LUIS CORREA e HEITOR CORREA.

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, 8 de maio de 2025.

GALDINO TOLEDO JÚNIOR

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2064774-34.2025.8.26.0000

Comarca: São Paulo

Agravantes: Darci Monari Correia, Carlos Alberto Correia, Sonia Maria Correia e Alexandre dos Santos Correia

Agravados: Ormecinda Feitosa Correa, Olavo Correa, Andre Luis Correa e Heitor Correa

Voto nº 42.698

TUTELA PROVISÓRIA - Ação de 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 desprovido.

1. Cuida-se de agravo de instrumento tirado de decisão que, em ação de arbitramento de alugueis, indeferiu o pedido de tutela provisória visando fixar os alugueres provisórios em 50% do valor atual da locação, considerando que *“Não obstante as considerações trazidas na exordial, tenho que não foram apresentados elementos concretos que evidenciem o risco à efetividade da tutela jurisdicional que justifique excepcionar o regular tramite do processo, devendo, por ora, serem observados o contraditório e a ampla defesa das pessoas que não integram a lide”*.

Sustentam os recorrentes, em síntese, que comprovam, de forma inequívoca, o seu direito na condição de coproprietários de 50% do imóvel, conforme comprovado na

matricula nº 32.259 (fls. 51/60), que resta configurado o requisito do *fumus boni iuris*, nos termos do art. 300, caput do CPC. Acrescentam que até meados de 2015 recebia regularmente sua quota-parte dos aluguéis, comprovando o reconhecimento do direito aos frutos da locação e que, em conformidade com o art. 1.319 do CC, é imperioso que cada condômino seja ressarcido na proporção de sua fração ideal, sendo inadmissível a apropriação exclusiva da totalidade dos alugueis pela agravada. Dizem que a manutenção da situação atual, na qual a agravada se apropria indevidamente de 100% dos alugueis, acarreta prejuízos irreparáveis, já que vêm sendo privados de sua legítima participação por tempo excessivo, e se encontram desempregados e são responsáveis pelo sustento de suas famílias. Pedem o provimento do reclamo para que seja deferida a antecipação da tutela de urgência. Às fls. 21/23 os agravantes postularam pela concessão de liminar.

Recurso regularmente processado, indeferido o pedido liminar (fls. 24/26). Sem apresentação de contraminuta, uma vez que ainda não composta a lide. A D. Procuradoria de Justiça deixou de opinar por não vislumbrar interesse (fls. 33/34).

2. Na esteira da decisão liminarmente proferida, não comporta acolhida o reclamo.

Cuida-se de requerimento de tutela antecipada de urgência, no qual a parte autora pleiteia a fixação liminar de obrigação de pagar aluguéis decorrente da existência de condomínio entre as partes.

Alegam os agravantes que são coproprietários de 50% do imóvel em questão, conforme comprovado na matrícula nº 32.259. Narram que até meados de 2015 recebia regularmente sua quota-parte dos aluguéis, contudo, desde então, deixaram de receber qualquer quantia, enquanto a agravada recebe 100% dos valores, em total enriquecimento sem causa, se apropriando indevidamente da integralidade dos valores dos aluguéis. Arguindo a ocorrência de prejuízos irreparáveis, postulam os autores, coproprietários, a tutela de urgência visando a fixação liminar da obrigação de pagamento dos aluguéis pelos agravados.

O MM, Juízo *a quo* indeferiu o pedido por não vislumbrar risco à efetividade da tutela jurisdicional que justifique a excepcionar o contraditório e ampla defesa dos requeridos que ainda não integram a lide.

Insurge-se o requerido, nesta oportunidade.

Com efeito, não estão presentes os requisitos dos artigos 300 e seguintes, do Código de Processo Civil.

Isto porque, ainda que o pedido de arbitramento se aluguel da parte autora, excluída da fruição, tenha como fundamento os seus direitos sobre o imóvel demonstrados pela matrícula do bem juntada aos autos, não se verifica na hipótese os requisitos do artigo 300 do CPC a justificar a concessão de tutela provisória sem a formação do contraditório e, conseqüentemente, melhor compreensão das circunstâncias envolvidas no conflito entre as partes. Além disso, tem-se que a própria avaliação do valor dos locativos depende de melhor aferição no curso do feito.

Destarte, a fim de se evitar contramarchas, imprescindível o aguardo da vinda de outros elementos aos autos, quando então poderá o juízo *a quo* ter melhores condição de oportuna reapreciação do pleito antecipatório, se o caso, observando-se que a decisão ora combatida foi proferida antes mesmo da apresentação da contestação e formação da relação jurídica processual.

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).

Bem como: “Ação de arbitramento de aluguel. Tutela antecipada para fixação prévia de alugueres relativos ao uso de condômino da parte ideal do autor. Possibilidade em tese que não justifica a concessão sem o contraditório que melhor evidenciará a probabilidade do direito invocado e o risco de dano. Recurso improvido. (4ª Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento nº 2162615-10.2017.8.26.0000; Relator Maia da Cunha; j. 14/09/2017)

Por essas razões, deve ser mantida a r. decisão agravada, ressalvada a possibilidade de reanálise do pedido após a citação da parte requerida.

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

Galdino Toledo Júnior
Relator