



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000469198

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2111884-29.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante LUIZ GUSTAVO BARBOSA DE SOUZA, é agravada FERNANDA MELLO DE SOUZA.

ACORDAM, em 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 Exmos. Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente) E EMERSON SUMARIVA JÚNIOR.

São Paulo, 14 de maio de 2025.

MOREIRA VIEGAS
RELATOR
Assinatura Eletrônica

Agravo de Inst.: 2111884-29.2025.8.26.0000
Comarca: São Paulo
Agravante: Luiz Gustavo Barbosa de Souza
Agravada: Fernanda Mello de Souza

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu a tutela antecipada em ação de arbitramento de aluguel cumulada com extinção de condomínio. O agravante busca a concessão imediata de indenização mensal pela utilização exclusiva do imóvel comum pela agravada.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste na análise da presença dos requisitos para a concessão da tutela antecipada, especificamente a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

III. Razões de Decidir

3. Ausência dos requisitos necessários à concessão da tutela antecipada, pois as alegações do agravante demandam dilação probatória e contraditório.

4. A ocupação do imóvel pela agravada ocorre desde 2020, sem evidência de perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, já que eventual obrigação retroagirá à data da citação.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. Ausência de requisitos para tutela antecipada. 2. Necessidade de dilação probatória e contraditório.

Legislação Citada:

Código Civil, arts. 1.314 e 1.319.

Código de Processo Civil, art. 300, art. 995, parágrafo único, e art. 1.019, I.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Agravo de Instrumento 2116751-70.2022.8.26.0000, Rel. Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 15.06.2022.

TJSP, Agravo de Instrumento 2007574-74.2022.8.26.0000, Rel. Enéas Costa Garcia, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 04.02.2022.

TJSP, Agravo de Instrumento 2136537-71.2020.8.26.0000, Rel. José Aparício Coelho Prado Neto, 9ª Câmara de Direito Privado, j. 09.12.2020.

VOTO Nº 42.739

Agravo de instrumento tirado em face de r. decisão de fls. 146, que em autos de ação de arbitramento de aluguel c.c. extinção de condomínio, indeferiu a concessão da tutela antecipada por estarem ausentes os requisitos autorizadores da medida, especial porque os fatos narrados na inicial carecem de dilação probatória, sob o crivo do contraditório.

Alega o agravante, em breve síntese, que faz jus a imediata concessão da tutela antecipada para o arbitramento de indenização mensal a ser paga pela Agravada, a título de aluguel pela utilização, gozo e fruição exclusiva do imóvel comum situado na Rua Dom Armando Lombardi, 746, apartamento 11-A, Vila Progredior, São Paulo/SP, CEP 05616-010, com fundamento nos artigos 1.314 e 1.319 do Código Civil, a partir da citação, no importe de R\$ 1.257,83 (mil, duzentos e cinquenta e sete reais e oitenta e três centavos), além de custear integralmente as despesas do imóvel até a sua alienação, incluindo, mas não se limitando, as despesas de condomínio, IPTU, consumo e manutenção do apartamento.

Recurso processado, sem efeito suspensivo, pois, não vislumbro presentes os requisitos necessários à concessão da medida liminar, quais sejam: probabilidade de provimento do recurso e; risco de dano grave ou de difícil/impossível reparação (art. 995, parágrafo único c.c. 1.019, I, NCPC). Recolhido o preparo.

Não houve intimação da parte contrária para apresentar contraminuta porque sequer integrou a lide e dispensadas as informações por tratar-se de matéria estritamente de direito.

É o relatório.

O agravo não merece provimento.

O presente agravo de instrumento foi interposto contra decisão que indeferiu o pedido de liminar, assim, somente é possível manifestação, nesta instância, com relação à presença ou não dos pressupostos autorizadores para a sua concessão. A eventual apreciação do mérito da ação acarretaria na antecipação do julgamento do feito, antes do pronunciamento do juízo de primeiro grau, o que é vedado pelo ordenamento legal.

A questão deve ser analisada sob a ótica estritamente processual: presença ou ausência dos requisitos para a concessão da tutela antecipada. As outras questões dizem respeito ao próprio mérito da causa e não podem ser aqui examinadas, sob pena de supressão de um grau de jurisdição.

Assim, este E. Tribunal, por hora, só tem competência para analisar os pressupostos necessários à concessão da tutela antecipada, pretendida pela autora da demanda, bem sejam: a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, caso a prestação jurisdicional pretendida não venha no tempo necessário para assegurar o exercício do direito reivindicado (art. 300, do CPC).

No caso em tela, apesar das razões apresentadas, não vislumbro presentes os requisitos necessários à concessão da medida liminar, pois que as afirmações do agravante demandam um juízo de valor mais aprofundado, possível, apenas, após o contraditório e a dilação probatória (cognição exauriente).

Pretende o agravante a concessão da tutela antecipada, para a imediata fixação de alugueres pela ocupação exclusiva de imóvel comum pela agravada juntamente com os filhos menores do ex casal.

Ao menos por ora, não há como se concluir pela existência do requisito da probabilidade do direito do autor e nem mesmo do perigo da demora, imprescindível para a concessão da tutela antecipada, já que a ocupação do imóvel pela parte ré ocorre desde 2020 até a presente data, bem como também está ausente perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, tendo em vista que eventual reconhecimento da obrigação da agravada ao pagamento de aluguéis retroagirá à data da citação, e ainda o imóvel comum às partes, é passível de garantir eventual condenação a ela imposta.

Neste mesmo sentido tem se posicionado este E.

Tribunal:

Agravo de instrumento. Ação de arbitramento de aluguéis por uso exclusivo de imóvel comum. Decisão que indeferiu o pedido de tutela provisória de urgência para fixação de aluguéis. Inconformismo. Descabimento. Requisitos para a concessão da tutela antecipada não preenchidos. Necessidade de aguardar o contraditório e a instrução processual. Decisão mantida. Agravo não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2116751-70.2022.8.26.0000; Relator (a): Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 1ª Vara de Família e Sucessões; Data do Julgamento: 15/06/2022; Data de Registro: 15/06/2022)

Agravo de instrumento. Condomínio voluntário. Ação de arbitramento de aluguel pelo uso exclusivo de coisa comum. Requerimento de tutela antecipada. Indeferimento. Manutenção.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ausência dos pressupostos do art. 300 do CPC. Eventual obrigação que retroage, ao menos, à data da citação, afastando situação de urgência apta a determinar tutela provisória. Necessidade de aferição sob contraditório dos pressupostos da obrigação de indenização e valor de eventual aluguel. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2007574-74.2022.8.26.0000; Relator (a): Enéas Costa Garcia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Indaiatuba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/02/2022; Data de Registro: 04/02/2022)

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Ação de Extinção de Condomínio c/c Arbitramento de Aluguel - Decisão que indeferiu a tutela antecipada para arbitrar aluguel devido pela agravada em razão do uso exclusivo do imóvel – Inconformismo do autor, alegando, basicamente, a presença dos requisitos autorizadores da tutela, visto que restou comprovado nos autos a existência do condomínio entre as partes, o uso exclusivo do imóvel por parte da agravada, bem como o valor do bem, através das avaliações extraídas de sites de vendas de imóveis - Descabimento - Ausência de prova inequívoca das alegações e do "periculum in mora" – Recurso desprovido (TJSP; Agravo de Instrumento 2136537-71.2020.8.26.0000; Relator (a): José Aparício Coelho Prado Neto; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 10ª Vara Cível; Data do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*Julgamento: 09/12/2020; Data de Registro:
09/12/2020)*

De outro lado, necessária apuração sob contraditório dos pressupostos da obrigação, especialmente no que concerne à situação condominial e ao uso exclusivo desautorizado e ensejador de compensação ao autor, além da aferição do valor eventualmente devido a título de aluguel.

Por conseguinte, a antecipação de tutela se revela prematura, afigurando-se aconselhável e prudente manter o r. *decisum* .

Pelo exposto, nega-se provimento ao recurso.

JOÃO FRANCISCO MOREIRA VIEGAS
Relator