



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro:2025.0000280703

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos destes autos do Agravo de Instrumento nº 2067045-16.2025.8.26.0000, da Comarca Guarulhos, em que é agravante VANETE SANTOS FERRAZ, são agravados LUIS SANTOS, VANESSA ALVES DOS SANTOS, ANDRE LUIZ DOS SANTOS, ANDRESA BENTO BARBOSA DOS SANTOS, EDUARDO BALTASAR DOS SANTOS, VIVIANE ELOISA DE SIQUEIRA e IVONE FELIX EVANGELISTA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Conheceram em parte do recurso e a ele negaram provimento na parte conhecida. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação do Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente), DONEGÁ MORANDINI E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 25 de março de 2025

JOÃO PAZINE NETO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento Nº 2067045-16.2025.8.26.0000

Comarca: Guarulhos

Agravante: Vanete Santos Ferraz

Agravados: Luis Santos, Vanessa Alves dos Santos, Andre Luiz dos Santos, Andresa Bento Barbosa dos Santos, Eduardo Baltasar dos Santos, Viviane Eloisa de Siqueira e Ivone Felix Evangelista

Juíza de primeiro grau: Laura Magalhães de Azeredo Santos

Voto nº 42.234

Agravo de instrumento. Ação de arbitramento de aluguéis. Insurgência da Ré para requerer a revogação da tutela de urgência, que determinou o pagamento em 75% do valor do aluguel ou que seja minorado o valor, por deter 50% da propriedade do imóvel, com a fixação do valor de R\$ 600,00, referente ao imóvel que se encontra ocupado, bem como para que seja reconhecida a irregularidade da representação processual do Coautor Luis, com a determinação de sua intimação pessoal para regularização e exclusão da filha dele do polo ativo. Não acolhimento na parte conhecida. Ré que já se encontrava ciente da concessão da tutela de urgência desde 19.12.2023 e não ofertou o recurso cabível no prazo legal, somente vindo a ofertar o presente recurso após a análise do pedido de reconsideração, formulado em sede de contestação. Intempestividade. Pedido de reconsideração que não suspende ou interrompe o prazo recursal. Arguição de irregularidade na representação processual do Coautor Luis que não comporta acolhimento, ante a juntada de procuração pública por ele outorgada, conferindo poderes para que sua filha o represente em Juízo. Recurso conhecido em parte e não provido na parte conhecida.

Trata-se de agravo de instrumento, tirado de ação de arbitramento de aluguéis, contra r. decisão de págs. 603/604 do processo originário que, dentre outras deliberações, assim dispôs: *“Vistos. Compulsando os autos, observa-se que consta em fls. 27/28 procuração pública do requerente Luis Santos nomeando e constituindo como sua procuradora Luciana Helena Santos. Desse modo, repilo a alegação de irregularidade. Outrossim, indefiro o pleito de reforma da tutela (fls. 561 e 574/577), visto que, apesar da alegação da parte requerida, não vislumbro, até o momento, em sede cognição sumária, elementos suficientes capazes de modificar o entendimento desse juízo. (...)”*.

Insurge-se a Ré, em síntese, para requerer a reforma da r. decisão agravada, com a revogação da tutela de urgência que determinou o pagamento de alugueis em 75% do valor do aluguel, ou que seja minorado o valor, por deter 50% da propriedade do imóvel, com a fixação do valor de R\$ 600,00, referente ao imóvel que se encontra ocupado, bem como para que seja reconhecida a irregularidade da representação processual do Coautor Luis, com a determinação de sua intimação pessoal para regularização e exclusão da filha dele do polo ativo. Refere que os Autores ingressaram com a presente ação de arbitramento de aluguéis sobre um imóvel cuja posse e propriedade é discutida entre as partes, inclusive objeto de ação de inventário. Assevera que adquiriu, conjuntamente com sua mãe já falecida, o imóvel em questão e nele reside desde então, tendo pago as benfeitorias e os encargos com IPTU e reformas, sem qualquer contribuição de seus irmãos, diante da anuência deles em sua permanência no imóvel. Assevera que contestou a alegação dos Autores, de que os impede de entrar no imóvel ou de locá-lo, assim como também referiu, em sede de contestação, que teria adquirido a cota parte de 25% do imóvel em questão, de seu irmão Luis, Coautor (conforme contrato anexo), além dos 25% que herdou de sua mãe, de modo que sustentou a inépcia da ação e requereu a reforma da liminar que lhe determinou o pagamento de 75% do valor dos alugueis aos Autores (R\$ 2.175,00), ora Agravados, ou que seja reduzido para 50%, referente à cota parte que cabe aos Autores, com o cálculo

do valor apenas sobre a casa que se encontra nos fundos do imóvel, no valor de R\$ 600,00. Entende que tem direito de residir na sua parte do imóvel até decisão final do processo, bem como garantido o direito de preferência, constante no artigo 1.794 do Código Civil. Argumenta também que o valor fixado à título de aluguel, pela r. decisão que concedeu a tutela, não condiz com a realidade das partes (pois teria direito à 50% do imóvel), nem com as condições do imóvel, pois, ao contrário do alegado pelos Autores, inexistem três casas em condições de moradia no terreno em questão, e os ora Agravados não fizeram prova de tal afirmação, apenas anexaram “prints”, ora impugnados, de plataformas de locação, em que se verifica valores de alugueis de imóveis em condições de moradia. Colaciona avaliação realizada por corretora de imóveis que, ao avaliar as casas existentes no terreno, referiu que os valores locativos seriam de R\$ 1.000,00 (sobrado na frente) e R\$ 600,00 (casa térrea nos fundos), enquanto a casa aos fundos, acima da casa térrea, estaria em condições precárias e sem condições de habitabilidade, de modo que sem valor de avaliação para locação. Entende que, por residir na casa da frente, esta equivale aos 50% que lhe pertence no imóvel, e nunca proibiu os irmãos de nele adentrar ou mesmo realizar a locação das outras duas casas situadas nos fundos, certo que somente uma se presta para moradia, conforme laudo de avaliação e fotografias anexadas. Refere também que a r. decisão agravada se mostra equivocada, ao rejeitar a alegação de irregularidade na representação processual do Autor Luis, pois a procuração pública outorgada à sua filha Luciana não supre a patente irregularidade, uma vez que a questão central reside na ausência de manifestação de vontade desse Autor em relação à presente ação, considerado que teria vendido sua parte no imóvel à ora Agravante, de modo que não pode ser tal procuração interpretada como uma carta branca para que terceiros ajam em nome do outorgante, especialmente em ações que envolvam bens dos quais ele já não seria proprietário, de modo que a manutenção do Coautor no polo ativo da ação, representado pela sua procuradora, configura um vício processual insanável, que poderá comprometer a validade de todos os atos praticado, pois tal representação é no mínimo duvidosa e deve ser reconhecido pelo Juízo, para garantir a regularidade do processo e evitar prejuízos à Agravante.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Recurso sem preparo anotado ante o pedido de gratuidade processual formulado pela Agravante.

Não foi concedido o efeito suspensivo/ativo pleiteado. Dispensado o cumprimento do art. 1.019, II, do CPC (pág. 672).

É o relatório.

Por primeiro, admite-se o presente recurso, independentemente do preparo, uma vez que o pedido de Justiça gratuita pela Agravante ainda é objeto de análise pelo Juízo de origem. Caso venha a ser lá indeferido, deverá ser promovido o recolhimento do valor do preparo deste, perante o Juízo de origem, sob pena de inscrição como dívida ativa.

No mais, o recurso não comporta provimento, na parte que será conhecida.

Versa a presente ação de arbitramento de aluguéis, referente ao imóvel consistente no lote 33, da quadra G-4, do Loteamento Jardim Presidente Dutra, Guarulhos/SP, matrícula nº 785 do 2º Registro de Imóveis de Guarulhos, que teria sido objeto de inventário dos bens deixados por Onindrina da Silva Santos (processo nº 1028142-43.2019.8.26.0224 – págs. 29/127 do processo originário) a seus filhos. Os Autores afirmam que, desde então, a Ré, ora Agravante, se utiliza com exclusividade do imóvel e foi notificada extrajudicialmente, em 21.08.2023, para desocupar o bem ou realizar o pagamento de valor correspondente à verba locatícia à cota parte dos Autores, que seria de 75% do imóvel, porém, ante a inércia da Ré, ingressaram com a presente ação, tendo sido concedida a tutela de urgência, por decisão lançada em 07.12.2023, para determinar à Ré o pagamento de indenização pelo uso exclusivo do bem comum, fixado em R\$ 2.175,00, referente à 75% do imóvel pertencente aos Autores.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A Ré, apesar de intimada, em 19.12.2023 (pág. 203 do processo originário), a respeito da tutela concedida, se limitou a ofertar contestação/reconvenção, com pedido de revogação da tutela provisória concedida.

Desse modo, o que se extrai do processo é que a Ré, ora Agravante, apesar de intimada a respeito da concessão da tutela de urgência, não ofertou o recurso cabível da referida decisão, no prazo legal, se limitando a apresentar pedido de reconsideração ao d. Juízo de origem, em sede da contestação ofertada (págs. 204/219 do processo originário) e, inadvertidamente, passou a realizar depósitos judiciais mensais, de valor que entende ser por ela devidos (R\$ 600,00), e somente ao ter rejeitado seu pedido de reconsideração pela r. decisão lançada em 09.02.2025 e publicada em 12.02.2025 é que houve por bem ingressar com o presente agravo de instrumento, por óbvio intempestivo, pois ciente da tutela de urgência, que determinou o pagamento mensal de R\$ 2.175,00, a título de aluguel aos Autores, há mais de um ano (dezembro/23) e não ofertou recurso, no prazo legal, pois o pedido de reconsideração não interrompa o prazo para a oferta do recurso cabível.

Desse modo, a insurgência quanto à tutela de urgência concedida se mostra intempestiva, o que impõe o não conhecimento do recurso nessa parte.

Por sua vez, na parte em que comporta conhecimento, qual seja, a arguição de irregularidade da representação processual do Autor Luis, não assiste razão à Ré, ora Agravante, pois, consoante afirmado pela r. decisão agravada, consta procuração pública outorgada pelo Autor Luis (págs. 27/28 do processo originário), que nomeou e constituiu como sua procuradora sua filha Luciana, inclusive com poderes para atuar judicialmente (cláusula *ad judicium*), de modo que não se vislumbra a irregularidade da representação desse Autor, arguida pela Ré. Inobstante, caso a Ré pretenda sustentar que a procuradora do Autor age contra a vontade dele, poderá fazer prova do alegado, inclusive com a juntada de declaração do irmão, que, ao que se extrai do processo, não se trata de pessoa interdita judicialmente. A alegação de aquisição



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

da parte dele no imóvel é matéria de mérito da ação e nesse aspecto será oportunamente analisada, diante do quadro probatório que for apresentado pelas partes.

Ante o exposto, conheço em parte do recurso e a ele nego provimento na parte conhecida.

João Pazine Neto

Relator