



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000300020

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2006933-81.2025.8.26.0000, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que é agravante ERNANI ASSAGRA MARQUES LUIZ, são agravados LEONILDA FÁTIMA ASSAGRA MARQUES LUIZ e MARIA EDUARDA ASSAGRA MARQUES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente) E COSTA NETTO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

VITO GUGLIELMI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 64.952

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2006933-81.2025.8.26.0000

RELATOR : DESEMBARGADOR VITO GUGLIELMI
AGRAVANTE : ERNANI ASSAGRA MARQUES LUIZ
AGRAVADAS : LEONILDA FÁTIMA ASSAGRA MARQUES LUIZ E OUTRA
COMARCA : MOGI DAS CRUZES – 2ª VARA CÍVEL

EXTINÇÃO DE COISA COMUM 'PRO INDIVISO'. TUTELA DE URGÊNCIA CONSISTENTE NO ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. PLEITO FORMULADO PELO COPROPRIETÁRIO EM FACE DAQUELAS QUE OCUPAM O BEM COM EXCLUSIVIDADE. NÃO ADMISSIBILIDADE. AUSÊNCIA DA TOTALIDADE DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA O DEFERIMENTO DA TUTELA DE URGÊNCIA, CONSOANTE ARTIGO 300, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. PERIGO DE DANO QUE NÃO SE VISLUMBRA. COPROPRIEDADE QUE SE ESTENDE POR ANOS, NÃO HAVENDO DEMONSTRAÇÃO DA URGÊNCIA NA FIXAÇÃO DOS ALUGUERES. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

1. Trata-se de recurso de agravo de instrumento contra decisão que indeferiu, fundamentadamente, pedido de tutela de urgência em ação de extinção de condomínio 'pro indiviso', para arbitramento liminar de alugueres de imóvel ocupado pelas agravadas e de cotitularidade do agravante.

O agravante alega que se encontram presentes os requisitos para a concessão da tutela de urgência. Defende que a probabilidade do direito decorre da propriedade havida em condomínio, mas usufruída em exclusividade pelas agravadas. Afirma que o pagamento de aluguel é a maneira de

o recorrente ser indenização pela impossibilidade de fruição da coisa. Afirma que a urgência se extrai do uso exclusivo pelas rés, gerando enriquecimento sem causa e de que o agravante não auferir benefício econômico do bem. Menciona jurisprudência a seu favor. Conclui pela reforma.

Foi indeferido o efeito ativo (fl. 54).

O recurso foi processado, mas não contrariado (fl. 65).

É o relatório.

2. Sem sucesso o reclamo.

Como já tive oportunidade de frisar em julgamentos anteriores – nunca é demais lembrar – a concessão da tutela de urgência, como vem se orientando a doutrina e a jurisprudência (Cf., a propósito, RT 781/104), requer a presença de dois requisitos cumulativos: (a) probabilidade do direito; e (b) perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

Tais requisitos são aditivos, o que significa que, na ausência de um deles, deve ser indeferido o pedido.

No caso, ausente ao menos um dos requisitos.

Isto porque, ao que se colhe da leitura dos autos originários, a situação de condomínio do agravante com as recorridas se deu em 04 de outubro de 2022, com o falecimento de Leandro Assagra Marques Luiz, de quem as recorridas são herdeiras.

Dessa forma, a copropriedade é antiga e persiste com a parte agravada por mais de dois anos, não havendo o recorrente demonstrar o perigo de dano iminente ou a urgência no pleito reparatorio mediante o recebimento de aluguéis.

Cabe ainda lembrar que a tutela antecipada (*rectius*: tutela de urgência), busca evitar dano irreparável decorrente do tempo necessário para o processo.

Mais. Não basta, para a concessão daquela



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pretensão, que possa ocorrer dano. É preciso que ele seja irreparável, ou de difícil reparação.

O juízo de prudência, portanto, recomendava mesmo o indeferimento da tutela provisória.

3. Nestes termos, nega-se provimento ao agravo.

Vito Guglielmi
Relator