



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000314148

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2385229-78.2024.8.26.0000, da Comarca de Pindamonhangaba, em que é agravante RODRIGO BATISTA DOS SANTOS SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é agravado PATRÍCIA CARDOSO ALVES SOUZA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª 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 ACHILE ALESINA (Presidente) E MENDES PEREIRA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

VICENTINI BARROSO

Relator

Assinatura Eletrônica

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2385229-78.2024 –
PINDAMONHANGABA.**

Agravante: Rodrigo Batista dos Santos Silva.

Agravada: Patrícia Cardoso Alves Souza.

Juiz: **Wellington Urbano Marinho.**

Voto 37.503

AGRAVO DE INSTRUMENTO – RESCISÃO
CONTRATUAL CUMULADA COM
REINTEGRAÇÃO DE POSSE – Pedido de tutela
de urgência, inaudita altera parte, visando a
expedição de ofício a terceiro para determinar que
os pagamentos referentes à locação do imóvel
litigioso sejam realizados diretamente na conta do
autor – Indeferimento – Medida excepcional – Na
hipótese, não se vislumbra, em sede de cognição
sumária, a presença dos pressupostos legais
cumulativos exigíveis (art. 300, do CPC) – Melhor
que se aguarde o contraditório – Decisão mantida –
Recurso desprovido.

1. Agrava-se de decisão que, em ação de rescisão contratual
cumulada com reintegração de posse movida pelo agravante à agravada,
indeferiu “o pedido formulado pela parte autora nos itens 1 e 2 da petição de
fls. 93, pois que, por evidente, não se trata o presente feito de ação executiva,
não podendo, já no nascedouro do feito, implicar em medidas, de algum
modo, constritivas em detrimento da parte ré, que sequer fora ainda citada

para responder à presente ação” (fls. 19/20).

Diz que tomou conhecimento de que a ré locou o imóvel litigioso a terceiro, recebendo aluguel de R\$1.800,00 mensais. Assevera que ela vem agindo com descaso e má-fé. Alega que ela deixou de pagar as parcelas referentes ao compromisso, bem como não vem pagando o financiamento do imóvel junto à CEF, que só não foi executado porque o autor vem mantendo os pagamentos em dia. Aduz que ela deixou débitos condominiais e, mesmo assim, vem usufruindo do imóvel como legítima proprietária, alugando o apartamento a terceiro e auferindo rendimento mensal. Argumenta que o valor do aluguel poderia ser utilizado para pagamento do financiamento do bem e das parcelas do compromisso de compra e venda. Defende o enriquecimento sem causa da ré. Discorre sobre a sua fragilidade financeira. Pede a reforma, além de efeito ativo para determinar que os pagamentos referentes à locação do imóvel sejam realizados diretamente na sua conta – **que indeferi** (fl. 68).

É o relatório.

2. Recurso infundado. O autor requereu na petição de fls. 21/27 tutela de urgência para “*expedição de ofício à Empresa IMC SASTE-CONSTRUÇÕES, SERVIÇOS E COMÉRCIO LTDA, localizada na Estrada do Ajoá, nº 1215, Cep 07743-030, Distrito de Laranjeiras, Município de Caierias/SP, endereço eletrônico: regina.assayag@imcsaste.com.br, determinando que os próximos pagamentos, referente à locação do imóvel sejam realizados no Banco Santander, agência 3243, conta corrente 01060913-2, em nome do Autor Rodrigo Batista dos Santos, CPF/MF*

31467339865. Referido valor de locação será utilizado para pagamento das parcelas de financiamento do imóvel, juntamente à Caixa Econômica Federal.” (fl. 25), reiterado nos itens 1 e 2 de fl. 27 – pedido indeferido na decisão agravada (fls. 19/20).

A questão a ser examinada deve ficar adstrita ao, então, preenchimento dos pressupostos legais para a concessão da tutela *inaudita altera parte*, inviável nesta sede o exame aprofundado da controvérsia, sob pena de prejulgamento do mérito, bem como de supressão de um grau de jurisdição.

De acordo com o art. 300, do CPC, a tutela 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.

Na hipótese, em sede de cognição sumária, não se vislumbra, *prima facie*, os requisitos legais **cumulativos** necessários à concessão da tutela.

Isto porque como restou consignado na decisão agravada – ausente irresignação específica neste aspecto –, “*A fim de que não fique implícito e em complementação ao item "2" da decisão de fls. 80/81, necessário consignar que o esbulho possessório somente estará presente após o trânsito em julgado da sentença declaratória, quando, então, cessará, para os compromissários-compradores, a legitimidade para a manutenção da posse até então existente, derivada do contrato. Até aí, é ela legítima, porque não é violenta, clandestina ou precária. Com isso explicado, denota-se que não está configurada a posse ilegítima da parte ré em relação ao*

imóvel objeto do litígio. Ante o exposto, indefiro o pedido liminar de reintegração de posse (item "b" de fls. 14)" (fl. 19).

Noutras palavras, não reconhecida, por ora, a ocorrência de esbulho possessório, não há razão para acolhimento da medida pleiteada visando o recebimento imediato do alegado aluguel auferido pela ré em razão da locação do imóvel litigioso.

Outrossim, como salientado pelo juízo *a quo* “*não se trata o presente feito de ação executiva, não podendo, já no nascedouro do feito, implicar em medidas, de algum modo, constritivas em detrimento da parte ré, que sequer fora ainda citada para responder à presente ação. Enfim, os fatos são controvertidos e carecem de maior dilação probatória e somente poderão ser melhor aquilatados após a abertura de um nível mínimo de contraditório, sem prejuízo de que os pleitos vazados nos itens "1" e "2" da petição de fls. 93 sejam reapreciados após a triangularização da relação jurídico-processual*” (fl. 19).

A concessão da tutela provisória de urgência é medida excepcional – admitida *inaudita altera parte* apenas quando não há tempo hábil para ouvir a parte contrária ou quando dessa integração possa resultar a ineficácia da medida; situações não presentes no caso concreto.

Assim, de se aguardar contraditório e, quiçá, instrução processual à vista do qual, decerto, ter-se-á maior e melhor condição de análise da questão pelo magistrado, sempre lembrado que a tutela provisória se pode conceder em qualquer tempo (art. 296, *caput*, do CPC).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3. Pelo exposto, desprovê-se o recurso.

Vicentini Barroso