



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000402569

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2145428-42.2024.8.26.0000, da Comarca de Cordeirópolis, em que é agravante MARIA FERNANDA BOAVA CORDAZ, são agravados APARECIDA NEUSA ALVEZ CORDAZ, JACELICE CORDAZ MODENEZ e LILIAN CORDAZ DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), COELHO MENDES E JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

ELCIO TRUJILLO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2145428-42.2024.8.26.0000

Comarca de Cordeirópolis

Agravante: Maria Fernanda Boava Cordaz

Agravadas: Aparecida Neusa Alves Cordaz e outras

Voto nº 48.814

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E COBRANÇA DE ALUGUÉIS. TUTELA DE URGÊNCIA. INDEFERIMENTO. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu tutela de urgência em ação de extinção de condomínio e cobrança de aluguéis. A autora busca arbitramento de aluguéis pelo uso exclusivo do imóvel pelas coproprietárias.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar a presença dos requisitos para concessão da tutela de urgência de natureza antecipada, conforme o artigo 300 do CPC/2015, em face da alegação de uso exclusivo do imóvel pelas agravadas.

III. Razões de Decidir

3. Em sede de cognição sumária, não foram encontrados elementos suficientes que justifiquem a concessão da tutela de urgência.

4. Não se verifica o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo que justifique a urgência da medida, sendo prudente aguardar a instauração do contraditório.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso não provido.

Tese de julgamento: 1. A tutela de urgência requer elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano. 2. A ausência de provas suficientes e a necessidade de dilação probatória justificam o indeferimento da tutela antecipada.

Legislação Citada:

CPC/2015, art. 300.

Jurisprudência Citada:

Agravo de Instrumento nº 2049674-39.2025.8.26.0000, 9ª Câmara de Direito Privado – TJ/SP, Rel. Des. Edson Luiz de Queiroz, julgado em 24 de fevereiro de 2025, negaram provimento ao recurso, votação unânime.

Agravo de Instrumento nº 3008476-39.2024.8.26.0000, 3ª Câmara de Direito Privado – TJ/SP, Rel. Des. Schmitt Corrêa, julgado em 13 de fevereiro de 2025, negaram provimento ao recurso, votação unânime.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento contra a r. decisão de fls. 176/177 que, em ação de extinção de condomínio cumulada com pedido de arbitramento de aluguel, indeferiu o pedido de concessão da tutela de urgência.

Em busca de reforma, sustenta a agravante a presença dos requisitos autorizadores da medida antecipatória; pede o arbitramento provisório do aluguel no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) mensais, contados na notificação extrajudicial (fls. 88/92).

O pedido de antecipação dos efeitos da tutela recursal foi indeferido – fls. 181/182.

Devidamente intimadas, deixaram as agravadas de apresentar contraminuta (certidão de fls. 185).

É o relatório.

MARIA FERNANDA BOAVA CORDAZ ajuizou ação de extinção de condomínio cumulada com pedido de arbitramento de aluguel contra **APARECIDA NEUSA ALVES CORDAZ, JACELINE CORDAZ MODENEZ e LILIAN CORDAZ DE OLIVEIRA** – fls. 13/29 (processo nº 1000447-81.2024.8.26.0146 – Vara Única da Comarca de Cordeirópolis).

Pleiteia, via tutela de urgência, o arbitramento provisório do aluguel no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) mensais, contados da data da notificação extrajudicial (fls. 88/92).

Providência não atendida pela MM. Juíza da causa – r. decisão de fls. 176/177.

Daí o presente recurso.

Contudo, o recurso não merece acolhimento.

Dispõe o Código de Processo Civil:

“Art. 300. 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.

§1º Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer, podendo a caução ser dispensada se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la.

§2º A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.

§3º A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.”

Da leitura do referido dispositivo legal, depreende-se que a concessão da tutela de urgência deve observar determinados requisitos, de forma cumulativa, a saber: 1) a probabilidade do direito alegado; 2) o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Hipótese não verificada nos autos.

A presença das situações supra apontadas é aferida em cognição sumária, vale dizer, conduz aos chamados juízos de probabilidade e verossimilhança (ou seja, as decisões ficam limitadas a afirmar o provável).

Na lição de Luiz Guilherme Marinoni, “o juiz, quando concede a tutela sumária, nada declara, limitando-se a afirmar a probabilidade da existência do direito, de modo que, aprofundada a cognição, nada impede que o juiz assevere que o direito que supôs existir

na verdade não existe” (A antecipação da tutela. São Paulo, Malheiros, 2004, 8ª ed., p. 35).

Ainda: essa análise pressupõe “(...) saber se é mesmo provável que o dano poderá vir a acontecer caso não concedida a medida, se sua ocorrência é iminente, se a lesão é pouco grave ou seus efeitos são irreversíveis, se o bem que o autor pretende proteger tem primazia sobre aquele defendido pelo réu (o que envolve a questão atinente à importância do bem jurídico) (...)” (José Miguel Garcia Medina in Direito Processual Civil Moderno, Ed. RT, 2015, p. 472).

A matéria exige ampla dilação probatória, a viabilizar as garantias fundamentais do contraditório e da ampla defesa, previstas na Constituição Federal de 1988 (art. 5º, inciso LV).

Assim, ausentes as condições fixadas na legislação processual, não há que se sustentar o deferimento do pedido da concessão da tutela de urgência.

Nesse sentido, a jurisprudência:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO CUMULADA COM ARBITRAMENTO E COBRANÇA DE ALUGUÉIS. Decisão agravada indeferiu a fixação liminar de aluguel, por considerar necessário o estabelecimento do contraditório. Há Informação de que a parte requerida se encontra na posse do imóvel comum há mais de dois anos. Lapso temporal que, por si só, esvazia o perigo da demora, requisito essencial às tutelas de urgência (CPC, art. 300). Alegado prejuízo de ordem econômica poderá ser compensado posteriormente. Necessidade de instauração do contraditório para eventual arguição de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito autoral. Recurso desprovido. (Agravado de Instrumento nº 2029095-70.2025.8.26.0000, 1ª Câmara de Direito Privado – TJ/SP, Rel. Des. Alberto Gosson, julgado em 26 de fevereiro de 2025, negaram provimento ao recurso, votação unânime)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E COBRANÇA DE ALUGUÉIS. TUTELA DE URGÊNCIA NEGADA. MANUTENÇÃO DO INDEFERIMENTO.
A tutela de urgência requer elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano. A ausência de provas suficientes e a necessidade de dilação probatória justificam o

indeferimento da tutela antecipada.

I. Caso em Exame. Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu tutela de urgência em ação de extinção de condomínio e cobrança de aluguéis. A autora busca arbitramento de aluguéis pelo uso exclusivo do imóvel pelo coproprietário, além da extinção do condomínio e venda judicial do imóvel.

II. Questão em Discussão. A questão em discussão consiste em verificar a presença dos requisitos para concessão da tutela de urgência de natureza antecipada, conforme o artigo 300 do CPC/2015, em face da alegação de uso exclusivo do imóvel pelo agravado.

III. Razões de Decidir. Em sede de cognição sumária, não foram encontrados elementos suficientes que justifiquem a concessão da tutela de urgência, considerando a ausência de comprovação da utilização exclusiva do bem pelo coproprietário. Não se verifica o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo que justifique a urgência da medida, sendo prudente aguardar a instauração do contraditório.

IV. Dispositivo e Tese. Nega-se provimento ao agravo de instrumento.

Tese de julgamento: 1. A tutela de urgência requer elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano. 2. A ausência de provas suficientes e a necessidade de dilação probatória justificam o indeferimento da tutela antecipada.

Legislação Citada:

CPC/2015, art. 300.

Jurisprudência Citada:

STJ, EDcl no MS 21.315/DF, Rel. Min. Diva Malerbi, j.

08.06.2016. (Agravo de Instrumento nº 2049674-39.2025.8.26.0000, 9ª Câmara de Direito Privado – TJ/SP, Rel. Des. Edson Luiz de Queiroz, julgado em 24 de fevereiro de 2025, negaram provimento ao recurso, votação unânime)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS.

Decisão judicial que indeferiu a tutela de urgência para arbitramento do valor locatício de imóvel. Insurgência do autor. Não acolhimento. Ausência de elementos de prova que evidenciem a probabilidade do direito, além de não estar presente o periculum in mora, já que a situação remonta ao ano de 2022. Necessidade de instauração do contraditório. Decisão mantida nos limites da cognição do agravo.

RECURSO NÃO PROVIDO. (Agravo de Instrumento nº 3008476-39.2024.8.26.0000, 3ª Câmara de Direito Privado – TJ/SP,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Rel. Des. Schmitt Corrêa, julgado em 13 de fevereiro de 2025,
negaram provimento ao recurso, votação unânime)

Com o decorrer do processo, cuidarão as partes da
demonstração probatória segura no sentido de dar amparo às respectivas
teses.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo.

ELCIO TRUJILLO
Relator