



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000414347

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2041136-69.2025.8.26.0000, da Comarca de Mauá, em que é agravante SIMONE REGINA SANITA, é agravado VAGNER CARLOS RIBEIRO.

ACORDAM, em 3ª 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(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente sem voto), MARIO CHIUVITE JUNIOR E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

VIVIANI NICOLAU

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO N. : 48211
AGRAVO Nº : 2041136-69.2025.8.26.0000
COMARCA : Mauá
AGTE. : Simone Regina Sanita
AGDO. : Vagner Carlos Ribeiro
JUIZ DE ORIGEM: Rodrigo Soares

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. PEDIDO DE BLOQUEIO DE ALUGUÉIS. INDEFERIMENTO DA TUTELA ANTECIPADA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame. Agravo de instrumento interposto contra decisão interlocutória que indeferiu pedido de tutela antecipada em ação de extinção de condomínio, cumulada com pedido de alienação judicial. A agravante alegou que o agravado retém integralmente os valores dos aluguéis do imóvel comum e não realiza o pagamento das parcelas do financiamento, o que lhe causaria risco de negativação. Requereu o bloqueio dos valores locatícios para destinação ao pagamento do financiamento.

II. Questão em discussão. A questão em discussão consiste em saber se estão presentes os requisitos para concessão de tutela provisória.

III. Razões de decidir. Antecipação da medida implicaria decisão sobre controvérsia patrimonial que ainda depende de contraditório e produção de provas. Simples possibilidade de negativação não justifica a concessão da medida em caráter de urgência. Imóvel constitui bem comum. Não houve demonstração inequívoca da apropriação indevida dos aluguéis pelo agravado, tampouco da destinação exata dos valores recebidos. Possibilidade de reexame da questão, após a instrução para apuração da real situação do imóvel e do contrato de locação.

IV. Dispositivo. Decisão preservada. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO”. (v. 48211).

Trata-se de **agravo de instrumento** interposto contra decisão interlocutória que **indeferiu o pedido de tutela antecipada** (fls. 142/143 do processo principal). O recurso tem origem na **ação de extinção de condomínio** proposta por **Simone Regina Sanita** em face de

Vagner Carlos Ribeiro (processo nº 1014293-44.2024.8.26.0348).

A agravante alega, em suma, que o agravado retém integralmente os valores dos aluguéis do imóvel comum, sem repassar qualquer quantia. Simultaneamente, não realiza o pagamento das parcelas do financiamento do imóvel. A negativa da tutela antecipada coloca a agravante em iminente risco de negativação de seu nome, uma vez que a dívida permanece inadimplida. O direito de copropriedade impõe a divisão proporcional dos ônus e bônus do imóvel, sendo legítima a destinação dos aluguéis para cobrir os encargos financeiros. Por tais fundamentos, requer o provimento do recurso para reformar a decisão e determinar o bloqueio dos valores provenientes da locação do imóvel, com sua destinação ao pagamento do financiamento.

Há requerimento de **antecipação dos efeitos da pretensão recursal**, para que os valores dos aluguéis sejam bloqueados de imediato e direcionados ao pagamento das parcelas do financiamento até o julgamento final do recurso.

Ciência da decisão em **12/02/2025**. Recurso interposto em **17/02/2025**. O preparo não foi recolhido, tendo sido deferida a gratuidade de justiça à agravante (fls. 57/58 de origem). Distribuição livre a esta relatoria (fls. 119).

Antecipação de tutela recursal indeferida (fls. 120/121). Contraminuta apresentada (fls. 127/138). Nova petição da agravante (fls. 140/141). **Oposição expressa ao julgamento virtual**, por parte do agravado (fls. 123).

É O RELATÓRIO.

Preliminarmente, a petição de fls. 127/138 foi protocolada após o decurso do prazo para

resposta ao agravo e não será considerada (fls. 125 e 140/141).

O recurso não comporta provimento.

A recorrente se insurge contra decisão interlocutória que indeferiu o pedido de antecipação de tutela, sob o argumento de que a medida pretendida – bloqueio de valores oriundos de locação – não guarda pertinência com o objeto principal da ação, qual seja, a extinção do condomínio com consequente alienação judicial do imóvel:

“Fls. 130 e seguintes. A autora renova pedido de tutela de urgência, agora sob alegação de que há iminente inscrição de seu nome do SERASA por força de inadimplência das parcelas do financiamento. O pedido deve ser, vez mais, indeferido. Note-se que se trata aqui de ação de extinção de condomínio de imóvel financiado pela CEF. O pedido em tela, que é o de provimento judicial para alienação forçada da coisa imóvel (ainda que financiada), não tem correlação com pedido de tutela provisória para "bloqueio de valores provenientes de aluguel" do imóvel em questão. Não há, pois, bem jurídico a ser preservado com a antecipação de tutela ora reiterada. O não pagamento das mensalidades de financiamento, pelo réu, não exime a obrigação de a AUTORA pagar essas parcelas mensais ao agente financiador, que nada tem a ver com a separação do casal, enquanto o imóvel permanecer financiado como bem comum. A perdurar o quadro de inadimplência, que (repito) nada tem a ver com a retenção de alugueis pelo réu, o que ocorrerá será a retomada do imóvel pela CEF, com seu praxeamento ou venda extrajudicial, pondo fim a esta ação de extinção de condomínio. Por fim, necessário que o réu seja citado e possa esclarecer a situação atual do financiamento e do destino dos

alugueis em tela. Motivos do novo indeferimento do pleito.”

Nos termos do artigo 300 do CPC, a concessão de tutela provisória exige a presença cumulativa de dois requisitos: probabilidade do direito invocado e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. No caso em apreço, tais pressupostos não estão suficientemente demonstrados.

A agravante alega que o agravado estaria retendo indevidamente os valores locatícios e que isso comprometeria sua condição financeira, diante da inadimplência no pagamento das parcelas do financiamento.

Nesse momento, contudo, a concessão da tutela implicaria indevida antecipação de mérito em relação a questões patrimoniais acessórias que deverão ser oportunamente discutidas e apuradas, inclusive mediante contraditório pleno e produção de provas.

O imóvel constitui bem comum e não houve demonstração inequívoca da apropriação indevida dos aluguéis pelo agravado, tampouco da destinação exata dos valores recebidos. A ausência de elementos objetivos esclarecedores impede a concessão da medida requerida.

Ademais, como bem ressaltado pelo Juízo de origem, a eventual negativação decorrente do inadimplemento perante a instituição financeira decorre de obrigação contratual regularmente assumida pelas partes, e não constitui, por si só, justificativa para intervenção judicial em sede de cognição sumária.

Por fim, cumpre destacar que a decisão agravada não impede a instrução da demanda com vistas à apuração da real situação locatícia e financeira do imóvel, tampouco impede o posterior acolhimento de medidas acautelatórias, caso sobrevenham elementos concretos que demonstrem a urgência e a verossimilhança do direito alegado.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Em conclusão, a decisão é preservada.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

VIVIANI NICOLAU
Relator