



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000417762

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2085267-32.2025.8.26.0000, da Comarca de Barretos, em que é agravante ESPÓLIO DE JAIME SARRI MATEUS, são agravados CLOVIS JOAO VALANDRO BARRETOS (CHURRASCARIA ESTRELA DO SUL) e CLOVIS JOÃO VALANDRO.

ACORDAM, em 34ª 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 GOMES VARJÃO (Presidente) E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

ISSA AHMED

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Voto nº: 40.348

Agravo de Instrumento nº: 2085267-32.2025.8.26.0000

Comarca: Barretos– 2ª Vara Cível

Processo nº: 1002164-43.2025.8.26.0066

Agravante: Espólio de Jaime Sarri Mateus

Agravados: Clóvis João Valandro Barretos ME (“Churrascaria Estrela do Sul”) e Clóvis João Valandro

Juiz Prolator: Luiz Fernando Silva Oliveira

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de arbitramento e cobrança de alugueres. Locação comercial. Insurgência da parte autora contra a r. decisão de primeiro grau que indeferiu a antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional. Irresignação impróspera. Fatos de todo controversos, dependendo no mínimo do estabelecimento do contraditório de partes para devida depuração. Probabilidade do direito, por ora, não demonstrada. Falta de preenchimento dos pressupostos indispensáveis à concessão da tutela antecipada (artigo 300 do atual CPC). **Recurso desprovido.**

ESPÓLIO DE JAIME SARRI MATEUS interpõe agravo de instrumento contra a r. decisão interlocutória de fl. 77 dos autos digitais de origem, consistentes em *ação de arbitramento e cobrança de aluguel* por si promovida em desfavor de CLÓVIS JOÃO VALANDRO BARRETOS ME (“Churrascaria Estrela do Sul”) e CLÓVIS JOÃO VALANDRO, ora agravados, que indeferiu a almejada antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional, no sentido de que fosse o réu instado a depositar 50% do valor do aluguel sobre o imóvel locado diretamente nos autos do inventário de nº 1010299-78.2024.8.26.0066 (1ª Vara Cível da Comarca de Barretos-SP), sob pena de multa diária.

Na minuta de fls. 01/13, objetivando a reforma da r. decisão hostilizada, o agravante sustenta, em suma, estarem devidamente preenchidos os pressupostos necessários à concessão da esperada tutela de

urgência.

Diz ser titular da metade ideal do imóvel locado. Coloca em dúvida a autenticidade e a validade do contrato de locação, questionando a autenticidade da assinatura atribuída ao *de cujus*, cuja firma, ademais, fora reconhecida em data posterior ao óbito. Afirma que a providência requestada – depósito judicial dos alugueres pelo dito locatário –, além de não prejudicar o réu, proporciona a preservação do patrimônio do espólio, evita enriquecimento sem causa da parte adversa e permite transparência e controle na destinação dos recursos. Defende que os recursos em questão, se depositados nos autos do inventário, poderiam ser usados para subsidiar os próprios custos do inventário, além de permitir o recolhimento do devido ITCMD e a manutenção dos demais bens do acervo hereditário.

Nesses termos, pede o provimento do recurso.

Recurso tempestivo e preparado. Dispensada a juntada das peças obrigatórias, na forma do artigo 1.017, § 5º, do Código de Processo Civil.

Agravo processado somente no efeito devolutivo, cf. decisão de fls. 19/20.

Sem contraminuta.

Expressa oposição ao julgamento virtual externada à fl. 24.

É O RELATÓRIO.

Preenchidos os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

O julgamento do agravo se limita ao exame da presença ou não dos requisitos autorizadores da antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional, vedado o exame da matéria de fundo do feito originário, sob pena de supressão de instância.

Na origem, busca o espólio autor, aqui agravante, o arbitramento judicial do valor de locação do imóvel melhor descrito na exordial dos autos primários.

Pediu, em sede de tutela antecipada, fossem os réus-agravados instados a depositarem, nos autos em que se dá a inventariança dos bens deixados pelo *de cujus*, 50% do valor atualmente pago pelo aluguel do dito imóvel.

Negada a tutela de urgência, manejou-se o presente recurso.

A irresignação, contudo, não prospera.

Os fatos são controvertidos, impedindo se vislumbre, de plano e sem prévio estabelecimento do contraditório, a probabilidade de provimento do agravo.

Há de se melhor esclarecer, inclusive, a própria propriedade de 50% do imóvel pelo espólio de Jaime Sarri Mateus, vez que o contrato de locação apresentado (fls. 44/48, na origem) indica como proprietários a ex-esposa de Jaime, Cacilda (50%), e os filhos comuns ao casal, Eduardo (25%) e Melina (25%), figurando Jaime no contrato como usufrutuário das cota-partes dos filhos – o que sugere talvez a existência de escritura pública de doação e usufruto não levada a registro na matrícula do bem.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

A existência de controvérsia sobre a verdade dos fatos impede se vislumbre, de plano, a probabilidade do direito reivindicado pelo autor, fator indispensável à antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional.

Nesse sentido, *mutatis mutandis*, colha-se julgado deste E. Tribunal de Justiça:

“COMPRA E VENDA – Veículo usado – Ação de rescisão contratual c.c. indenização por danos materiais e morais – Pedido liminar de antecipação de tutela voltado à suspensão de exigibilidade de parcelas de financiamento - Indeferimento - Insurgência do autor – Ausência dos requisitos autorizadores - Antecipação de tutela de forma inaudita altera parte, que é medida admissível somente em hipóteses excepcionais – Hipótese em que as alegações serão melhor analisadas após formado o contraditório – Decisão mantida - RECURSO IMPROVIDO.” (Agravado de Instrumento nº 2291403-95.2024.8.26.0000; Relator: Des. Caio Marcelo Mendes de Oliveira; 32ª Câmara de Direito Privado; TJSP; Foro de Sertãozinho - 1ª Vara Cível; j.: 30/09/2024; registro: 30/09/2024)

Fica, portanto, integralmente ratificada a r. decisão de primeiro grau.

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

ISSA AHMED
RELATOR