



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000421428

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2093875-19.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes RICARDO PADULA DE MORAES, ROSANA FRANCINI PADULA DE MORAES, LEONARDA PADULA DE MORAES, ROBERTO PADULA DE MORAES e ROSANA DE MORAES AZZI, são agravados SÉRGIO PADULA DE MORAES, DANIELA GATTI, CONCEIÇÃO APARECIDA GARCIA GATTI e ASSOCIAÇÃO DE REABILITAÇÃO EQUOTERAPIA ESPERANÇA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), FLAVIO ABRAMOVICI E MOURÃO NETO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MARRONE SAMPAIO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2093875-19.2025.8.26.0000

Agravante: Roberto Padula de Moraes e outros

Agravado: Associação de Reabilitação Equoterapia Esperança e outros

Comarca: São Paulo

Voto nº 569

Agravo de instrumento. Ação declaratória de nulidade de contrato de locação cumulada com reintegração de posse. Indeferimento das liminares requeridas. Irresignação dos autores. Ausência dos requisitos do art. 300 do CPC. Probabilidade do direito não demonstrada. Posse direta baseada em contrato de locação. Configuração do esbulho que pressupõe a prévia dissolução do negócio jurídico, o que não é compatível com a concessão de tutela liminar. Ausência de elementos suficientes para afirmar que os agravados estejam de fato fazendo uso nocivo do imóvel ou praticando esbulho sobre área não abrangida pelo contrato de locação. Necessidade de dilação probatória. Depósito judicial dos aluguéis. Inexistência, no momento processual atual, de elemento concreto que justifique a adoção dessa medida. Ausência de perigo na demora. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Roberto Padula de Moraes e outros contra a r. decisão, reproduzida em fls. 120/121 e 122, que, em ação declaratória de nulidade de contrato de locação cumulada com reintegração de posse, indenização por danos morais e materiais, indeferiu a tutela provisória de reintegração de posse e a tutela de urgência de proibição de utilização de área dita comum pelos locadores.

Inconformados, os autores interpõem agravo, buscando a reforma da decisão.

Em síntese, os recorrentes alegam deter a posse de uma área indivisa de 80.333,70 m², atualmente em processo de regularização fundiária por meio de ação de usucapião extraordinária (Processo nº 1066994-18.2022.8.26.0100,

em trâmite na 2ª Vara de Registros Públicos do Foro Central da Capital). Relatam que um dos condôminos, Sérgio Padula de Moraes, alugou 300 m² do terreno à ré e suas representantes, Daniela Gatti e Conceição Garcia Gatti (fiadora), sem a concordância dos demais coproprietários.

Diante disso, requerem, em caráter de urgência, a reintegração da posse da área locada, a remoção dos cavalos mantidos no local, proibição do uso da parte comum do imóvel, além do depósito judicial dos valores pagos pela empresa de equoterapia e suas representantes, pedido esse que não teria sido analisado pelo juízo *a quo*.

Sustentam a probabilidade do direito, argumentando que o contrato de locação firmado por apenas um dos cinco condôminos, sem anuência dos demais, é inválido, conforme o artigo 1.314, parágrafo único, do Código Civil, que exige consentimento unânime para a destinação ou uso de bem indiviso. Assim, a ocupação pelos agravados, baseada em um contrato de validade questionável, configuraria esbulho possessório, nos termos dos artigos 1.228 do Código Civil e 561 do Código de Processo Civil.

Além disso, apontam o perigo na demora, afirmando que a permanência dos ocupantes pode comprometer a segurança e conservação do espaço, especialmente devido à presença de cavalos e às atividades de equoterapia, que podem acelerar sua deterioração.

Destacam, ainda, que a ausência de depósito judicial dos aluguéis recebidos pode resultar em enriquecimento sem causa, prática vedada pelo artigo 884 do Código Civil. Nesse sentido, mencionam que, no processo nº 0038331-11.2024.8.26.0002, de cumprimento de sentença, a ré Daniela Gatti já foi condenada ao pagamento de valores, sem, contudo, honrar a obrigação, devida ao seu credor, antigo locador. Tal circunstância reforçaria a necessidade de determinação imediata do depósito judicial dos alugueres, a fim de evitar prejuízos e resguardar os interesses dos agravantes, conforme previsto no artigo 884 do Código Civil.

Pleiteiam a atribuição de efeito ativo ao presente recurso.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 129/130).

Prejudicada a análise de pedido de efeito suspensivo, em razão do julgamento do mérito.

Dispensada a intimação da parte agravada para oferecer contraminuta, porquanto o julgamento de imediato deste recurso não lhe causará nenhum prejuízo processual e prestigiará os princípios da economicidade, celeridade e duração razoável do processo.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

A r. decisão recorrida indeferiu os pedidos de tutela antecipada e de urgência pleiteados, nos seguintes termos:

“Vistos.

(...)

3. Aprecio desde logo o pedido de tutela provisória.

3.1. Cuida-se de ação nomeada pelos autores como declaratória de anulação de contrato de locação cumulada com reintegração de posse, indenização por danos morais e materiais e pedido de antecipação de tutela de urgência e de evidência. Em síntese, afirmam que detêm a posse de uma área indivisa de 80.333,70 m² e que tal imóvel está em processo de regularização fundiária por intermédio de uma ação de usucapião extraordinária (1066994-18.2022.8.26.0100 da 2ª Vara de Registros Públicos do Foro Central da Capital). Contam que um dos condôminos, Sérgio Padula de Moraes, alugou 300 m² da área para a ré e suas representantes Daniela Gatti e Conceição Garcia Gatti (fiadora). Aduzem que não consentiram com a locação e pedem, em caráter de urgência, a reintegração da posse dos 300 m². Requerem, ainda, a retirada dos cavalos, o depósito dos alugueres pagos pela empresa de equoterapia e suas representantes em conta judicial e a proibição do uso da área comum do sítio.

3.2. Os réus exercem posse lastreada em contrato locativo firmado com

um dos condôminos. De modo que a caracterização do esbulho supõe a prévia desconstituição do negócio jurídico, incompatível com provimento jurisdicional liminar. Indefiro a tutela provisória de reintegração de posse, portanto.

3.2.1. No que tange à proibição de utilização de área dita comum, também não concorrem os requisitos para concessão da tutela de urgência, uma vez que não é possível afirmar, antes do aperfeiçoamento do contraditório, o uso nocivo do bem pelos réus, nem o esbulho da área dita comum (isto e, não abrangida pelo contrato locativo). Intime-se.”

Como se sabe, são requisitos para a concessão da tutela provisória de urgência a existência de “*elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo*” (artigo 300, *caput*, do Código de Processo Civil), sendo que “*A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão*” (artigo 300, §3º, do Código de Processo Civil).

No caso, mediante cognição sumária, observa-se que não estão presentes os requisitos legais que autorizam a concessão da tutela de urgência.

A norma prevista no parágrafo único do artigo 1.314 do Código Civil estabelece que “*nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros*”. No entanto, referido dispositivo legal não prevê expressamente a invalidade do negócio jurídico como sanção para o descumprimento dessa exigência, ainda que em prejuízo dos demais condôminos. Há que se levar em conta, também, a boa-fé do terceiro contratante e eventual expectativa de que o condômino locador poderia ter agido em nome dos demais. Assim, a eventual ausência de consentimento dos demais condôminos não invalida, automaticamente, o contrato firmado.

Ademais, conforme corretamente destacado pelo juízo *a quo*, considerando que os agravados exercem a posse direta baseada em contrato de locação, a configuração do esbulho pressupõe a prévia invalidação do negócio jurídico, o que não é compatível com a concessão de tutela liminar, especialmente no atual estágio da marcha processual, em que ainda não houve a citação de todos os

requeridos.

No que se refere à proibição de utilização da área apontada como comum, também não se encontram presentes os requisitos para a concessão da tutela de urgência. Isso porque, antes do regular processamento da demanda e do aperfeiçoamento do contraditório, não há elementos suficientes para afirmar que os réus estejam de fato fazendo uso nocivo do imóvel ou praticando esbulho sobre área não abrangida pelo contrato de locação. Eventual restrição ao uso do espaço comum deve ser analisada à luz das provas a serem produzidas no curso do processo.

Quanto ao pedido de depósito judicial dos aluguéis, inexistente, no momento processual atual, qualquer elemento concreto que justifique a adoção dessa medida. Caso existam valores a serem repassados pelo locador aos demais condôminos, eventual direito poderá ser exercido em momento e pela via processual adequados, sem qualquer risco ao resultado útil do processo, que legitime a outorga de tutela judicial cautelar. Ademais, não há, por ora, qualquer indício de inadimplemento contratual pela parte recorrida. O fato de uma das agravadas eventualmente não ter cumprido obrigações em contrato de locação anterior não constitui, por si só, fundamento suficiente para a concessão do provimento pleiteado. Insta destacar que a mera conjectura de risco é inapta a lastrear a concessão da medida de urgência requerida.

Com efeito, nada impede que o juízo de origem, no curso do feito, convença-se da existência de elementos suficientes para o deferimento da tutela requerida, cujos requisitos legais, no estágio atual, ainda não se mostram devidamente configurados.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

MARRONE SAMPAIO
Relator