



*Poder Judiciário*  
*Estado do Rio de Janeiro*  
*Décima Nona Câmara de Direito Privado*



AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0036476-27.2026.8.19.0000

AGRAVANTE: BARBARA CANDEIAS COELHO

AGRAVADO: LEONARDO FERREIRA MATOSO COUTO

RELATOR: DESEMBARGADOR WERSON RÊGO

**Ementa:** DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C/C INDENIZAÇÃO PELO USO EXCLUSIVO. IMÓVEL SUBMETIDO À ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. TUTELA DE URGÊNCIA. PRETENSÃO DE IMPOR AO AGRAVADO A REGULARIZAÇÃO DAS PARCELAS VENCIDAS DO FINANCIAMENTO E DOS ENCARGOS DO IMÓVEL, BEM COMO A MANUTENÇÃO DOS PAGAMENTOS VINCENDOS. INDEFERIMENTO. PEDIDO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL IMEDIATA NÃO APRECIADO NA ORIGEM. IMPOSSIBILIDADE DE EXAME PELO TRIBUNAL. SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA. POSTERIOR INTIMAÇÃO DO AGRAVADO PARA PURGAÇÃO DA MORA. RISCO CONCRETO DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM FAVOR DO CREDOR FIDUCIÁRIO. PERIGO DE DANO CONFIGURADO. AUSÊNCIA, CONTUDO, DE ELEMENTOS SUFICIENTES PARA IMPUTAR AO AGRAVADO, DESDE LOGO, A INTEGRALIDADE DAS PARCELAS DO FINANCIAMENTO E DOS DEMAIS ENCARGOS, OU PARA DETERMINAR BLOQUEIO DE ATIVOS E FIXAÇÃO PROVISÓRIA DE ALUGUÉIS. NECESSIDADE DE APURAÇÃO DO ESTÁGIO ATUAL DO PROCEDIMENTO DE EXCUSSÃO FIDUCIÁRIA. EXPEDIÇÃO DE OFÍCIOS AO CREDOR FIDUCIÁRIO E AO REGISTRO DE IMÓVEIS. REAPRECIÇÃO DA TUTELA DE URGÊNCIA PELO JUÍZO DE ORIGEM À LUZ DAS INFORMAÇÕES OBTIDAS. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, PARCIALMENTE PROVIDO.

**I. CASO EM EXAME**

Ação com pretensão de extinção de condomínio cumulada com indenização pelo uso exclusivo de imóvel cujos direitos aquisitivos pertencem às partes em frações equivalentes, submetido a financiamento com garantia de alienação fiduciária. Indeferimento de



tutela de urgência fundada em inadimplemento do financiamento e de encargos do bem. Agravo de instrumento.

## II. QUESTÕES EM DISCUSSÃO

Verificação: (i) dos limites objetivos da devolução recursal; (ii) da existência de perigo de dano atual à luz dos elementos incorporados ao contraditório após a decisão agravada; (iii) da probabilidade do direito às obrigações patrimoniais requeridas; e (iv) da providência cautelar compatível com a competência revisora do Tribunal, sem supressão de instância.

## III. RAZÕES DE DECIDIR

3.1. O agravo devolve apenas a tutela provisória efetivamente apreciada pelo Juízo de origem. Não conhecimento do pedido de alienação judicial imediata, embora deduzido na ação principal, porque não foi objeto da decisão agravada e sua apreciação direta pelo Tribunal importaria supressão de instância.

3.2. Perigo de dano atual. O agravado afirmou, na contestação apresentada posteriormente à decisão recorrida, ter sido intimado em fevereiro de 2026 pelo 9º Ofício de Registro de Imóveis para purgação da mora, sob pena de consolidação da propriedade fiduciária e leilão, e, nas contrarrazões, reconheceu como real o risco de consolidação. A informação, embora não substitua a intimação registral nem revele o estágio atual do procedimento, afasta a premissa de perigo meramente hipotético.

3.3. Inexistência, contudo, de probabilidade suficiente para impor ao agravado, em caráter provisório, a integralidade do financiamento. O contrato foi celebrado por ambos; as partes detêm frações equivalentes dos direitos aquisitivos; a autora declarou na inicial contribuir com 50% das prestações; e o réu sustenta, em sentido oposto, ter suportado sozinho financiamento e demais despesas, formulando reconvenção de ressarcimento. O ponto exige acerto de contas.

3.4. A posse exclusiva pode, em tese, ensejar indenização ao cotitular privado da fruição, mas o valor locatício, o termo inicial e as



*Poder Judiciário*  
*Estado do Rio de Janeiro*  
*Décima Nona Câmara de Direito Privado*



compensações com as despesas do bem permanecem controvertidos. Inadequação, igualmente, da constrição via SISBAJUD para satisfação de obrigação interna ainda não definida.

3.5. Providência proporcional e estritamente cautelar: obtenção urgente, pelo Juízo de origem, de informações atualizadas do Itaú Unibanco S.A. e do 9º Ofício de Registro de Imóveis sobre mora, eventual purgação, consolidação e leilões. Recebidas as respostas, compete ao Juízo a quo reapreciar primeiramente a tutela à luz do novo substrato fático-probatório, preservada a competência recursal e vedada a supressão de instância.

#### IV. DISPOSITIVO E TESES

**RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, PARCIALMENTE PROVIDO.**

Visto, relatado e discutido este recurso de agravo de instrumento nº 0036476-27.2026.8.19.0000, em que figuram como Agravante: BARBARA CANDEIAS COELHO e Agravado: LEONARDO FERREIRA MATOSO COUTO,

A C O R D A M os Desembargadores que integram a Décima Nona Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, na forma da minuta e da certidão de julgamento que serão publicadas.

WERSON RÊGO

Desembargador Relator



---

**RELATÓRIO**

Agravo de instrumento interposto por BARBARA CANDEIAS COELHO contra a r. decisão de id. 280945926, da lavra da eminente Juíza de Direito CLAUDIA LEONOR JOURDAN GOMES BOBSIN, que, nos autos da ação de extinção de condomínio cumulada com cobrança de aluguéis e encargos pelo uso exclusivo de bem imóvel, indeferiu a tutela de urgência formulada pela Autora em razão de alegado agravamento da inadimplência do financiamento e de encargos incidentes sobre o bem, nos seguintes termos:

*“Indefiro, por ora, a tutela de urgência requerida, uma vez que não vislumbro, nesta análise sumária, a presença concomitante dos requisitos do art. 300 do CPC. A controvérsia narrada decorre de relação patrimonial estabelecida há considerável lapso temporal, considerando que o financiamento imobiliário foi celebrado no ano de 2023, enquanto os alegados débitos apontados pela autora remontam aos exercícios de 2023, 2024 e 2025, não se evidenciando risco atual e contemporâneo apto a justificar a concessão da medida em caráter excepcional e inaudita altera pars. Além disso, as alegações relativas à posse exclusiva do imóvel, responsabilidade pelo pagamento das parcelas do financiamento, encargos tributários e eventual compensação patrimonial demandam dilação probatória e prévio contraditório, especialmente porque a definição acerca da repartição dos ônus da coisa comum depende de análise mais aprofundada da dinâmica fática estabelecida entre as partes após a separação. Assim, ausentes, neste momento processual, elementos suficientes para evidenciar a probabilidade do direito alegado e o perigo de dano em grau apto a justificar a tutela de urgência pretendida, indefiro o pedido.”*

Não resignada, interpôs a Autora o presente agravo de instrumento, pretendendo a reforma da r. decisão recorrida.

Sustenta, em síntese, que as partes adquiriram, durante a união estável, o imóvel situado na Praça Restier Gonçalves, nº 1000, Bloco 10, Apartamento 103, Recreio dos Bandeirantes/RJ, em frações de 50%, mediante financiamento imobiliário garantido por alienação fiduciária em favor do Itaú Unibanco S.A.

Alega que, após o término da relação, o Agravado permaneceu na posse exclusiva do bem, sem contraprestação, ao passo que se acumularam débitos relacionados ao financiamento e ao IPTU. Afirma que o demonstrativo emitido pela instituição financeira em



30/03/2026 registra parcelas com status “Emitida”, uma parcela “Aberta” e saldo devedor de R\$ 679.113,66, além de apontar certidão fiscal com débitos tributários incidentes sobre o imóvel.

Defende a existência de risco concreto de consolidação da propriedade fiduciária e de subsequente alienação extrajudicial. Requer, em tutela recursal, que o Agravado seja compelido a regularizar integralmente as prestações vencidas do financiamento e os débitos de IPTU, mantendo o pagamento das parcelas vincendas enquanto perdurar a posse exclusiva, sob pena de multa e de constrição de ativos financeiros.

Requer, ainda, a expedição de ofício ao Itaú Unibanco S.A. para esclarecimento da situação atual do contrato e, no mérito do agravo, a determinação de alienação judicial do bem, a imputação ao Agravado da integralidade do financiamento, impostos e encargos condominiais durante o período de posse exclusiva, além de indenização mensal provisória de R\$ 3.000,00, correspondente à metade do valor locatício que estima para o imóvel.

O pedido de tutela recursal foi indeferido por decisão de 03/06/2026, diante da ausência, naquele momento, de prova de procedimento formal de constituição em mora, consolidação da propriedade fiduciária ou designação de leilão.

Foram apresentadas contrarrazões. O Agravado sustenta que a Agravante deixou voluntariamente o imóvel e interrompeu sua contribuição para o financiamento, razão pela qual teria passado a suportar sozinho as prestações e os demais encargos. Afirmar, porém, que foi intimado pelo Registro de Imóveis para purgação da mora e reconhece como real o risco de consolidação da propriedade fiduciária, atribuindo a origem da crise financeira ao rompimento da contribuição conjunta.

É o breve relatório do essencial.

VOTO

Satisfeitos os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, o recurso comporta conhecimento apenas na extensão em que impugna a tutela provisória efetivamente examinada pelo Juízo de origem. O agravo de instrumento não autoriza a transferência ao Tribunal de matérias ainda não decididas, nem converte a instância revisora em juízo originário das pretensões formuladas na ação principal.

Cuida-se, na origem, de ação por meio da qual BARBARA CANDEIAS COELHO pretende pôr fim à situação de comunhão existente sobre os direitos relativos a imóvel adquirido em conjunto com LEONARDO FERREIRA MATOSO COUTO, cumulando essa pretensão com indenização pelo uso exclusivo e com o acerto dos encargos patrimoniais incidentes sobre o bem.

A documentação indica que a aquisição foi formalizada em 2023, pelo preço de R\$ 870.000,00, com financiamento originário de R\$ 696.000,00, contratado pelas partes e garantido por alienação fiduciária em favor do Itaú Unibanco S.A. Os elementos registrares atribuem a cada litigante fração equivalente dos direitos aquisitivos, sem prejuízo da propriedade resolúvel do credor fiduciário enquanto subsistente a garantia.

Esse enquadramento é relevante, mas não amplia a devolução recursal. A controvérsia submetida a esta Câmara não consiste em decidir, desde logo, se a cotitularidade deve ser extinta ou como se realizará eventual alienação. Limita-se a verificar se a decisão que recusou a tutela de urgência deve ser mantida ou reformada e, em caso positivo, em que medida.

De início, não se conhece do pedido recursal para que seja imediatamente determinada a alienação judicial. Embora a providência integre a pretensão principal deduzida na origem, a r. decisão agravada não apreciou o mérito da extinção da cotitularidade nem deliberou sobre alienação dos direitos aquisitivos. Julgar esse capítulo diretamente no agravo importaria inequívoca supressão de instância.

A delimitação é estritamente processual e não representa juízo desfavorável sobre a pretensão principal. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite, em tese, a extinção da comunhão sobre imóvel adquirido com garantia de alienação fiduciária por meio da alienação judicial dos direitos aquisitivos, resguardados os direitos do credor fiduciário. É o que decidiu a Terceira Turma no REsp 2.223.549/RS, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 01/09/2025. A aplicação concreta dessa orientação, entretanto, cabe ao Juízo de origem no momento processual adequado.

Superado esse ponto, o objeto efetivamente devolvido diz respeito à tutela de urgência. Nos termos dos arts. 300, 995, parágrafo único, e 1.019, I, do Código de Processo Civil, exige-se a presença cumulativa da probabilidade do direito quanto à providência postulada e do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

Quando do exame inicial da tutela recursal, entendeu-se que o perigo não estava suficientemente demonstrado. A documentação então considerada revelava inadimplemento contratual e passivo fiscal, mas não comprovava a instauração de procedimento registral de constituição em mora, a averbação da consolidação da propriedade fiduciária ou a designação de leilão. O demonstrativo bancário, por si só, não esclarecia o estágio da excussão.

O contraditório posteriormente instaurado, contudo, acrescentou informação de especial relevância. Na contestação apresentada nos autos originários, o próprio Agravado afirmou que, em fevereiro de 2026, teria sido intimado pelo 9º Ofício de Registro de Imóveis para purgação da mora, sob pena de consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário e subsequente leilão. Nas contrarrazões, reconhece expressamente que o risco de consolidação é real, embora sustente que não decorre de omissão exclusivamente sua.

Importa precisar a natureza desse dado. A alegada intimação não constitui fato posterior à decisão agravada, pois teria ocorrido em fevereiro de 2026; o que sobreveio foi sua incorporação ao processo, por afirmação do próprio Agravado, depois de instaurado o

contraditório. Essa declaração não substitui a intimação registral, nem revela se houve posterior purgação da mora, pagamento, renegociação, averbação da consolidação ou leilão, mas basta para afastar a premissa de que o perigo seria apenas conjectural.

A Lei nº 9.514/1997 evidencia a gravidade do estágio narrado. O art. 26 disciplina a intimação do devedor para satisfação da dívida e dos encargos no prazo legal. Tratando-se de financiamento para aquisição ou construção de imóvel residencial do devedor, o art. 26-A, §§ 1º e 2º, estabelece disciplina específica: a consolidação é averbada trinta dias após a expiração do prazo para purgação da mora e, até essa averbação, é assegurado ao devedor pagar as parcelas vencidas e as despesas legalmente previstas, hipótese em que convalesce o contrato.

A atualidade do risco é reforçada pelo Tema Repetitivo nº 1.288 do Superior Tribunal de Justiça, julgado pela Segunda Seção no REsp 2.126.726/SP, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, em 10/12/2025, com trânsito em julgado em 15/06/2026. Para as situações submetidas ao regime posterior à Lei nº 13.465/2017, consolidada a propriedade e não purgada a mora, assegura-se ao devedor fiduciante, em regra, apenas o exercício do direito de preferência previsto no art. 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/1997.

Há, portanto, perigo de dano contemporâneo a ser enfrentado. Essa conclusão, todavia, não autoriza deferir automaticamente as obrigações patrimoniais requeridas pela Agravante. A tutela de urgência exige probabilidade do direito não apenas quanto à existência do conflito, mas quanto à providência específica que se pretende impor.

O conjunto probatório não permite atribuir provisoriamente ao Agravado a integralidade das prestações vencidas e vincendas do financiamento. O contrato foi celebrado por ambos e os elementos registraes apontam frações equivalentes dos direitos aquisitivos. Além disso, a própria Autora afirmou na petição inicial que, mesmo sem usufruir do bem, “continua contribuindo com 50% do valor da prestação do financiamento”.



O Agravado apresenta versão diametralmente oposta quanto ao período subsequente à separação: sustenta que a Autora deixou de contribuir e que ele passou a suportar sozinho financiamento, condomínio e tributos, razão pela qual deduziu reconvenção pretendendo o ressarcimento de 50% dos valores que afirma ter adimplido. A documentação de sua situação financeira demonstra endividamento, mas não resolve, em cognição sumária, a controvérsia causal nem a repartição interna das despesas.

A prestação do financiamento, ademais, não se confunde, sem maior exame, com simples despesa de fruição exclusiva. O pagamento amortiza dívida contraída para aquisição de ativo comum e preserva a posição econômica correspondente aos direitos aquisitivos de ambos. Imputar provisoriamente a apenas um dos titulares 100% desse custo, permanecendo inalterada a participação econômica de 50% de cada parte, equivaleria a antecipar parcela substancial do próprio acerto patrimonial controvertido.

A regra do art. 1.315 do Código Civil, segundo a qual cada condômino concorre, na proporção de sua parte, para as despesas de conservação ou divisão da coisa e suporta os ônus a que estiver sujeita, reforça a necessidade de cautela. A Lei nº 9.514/1997 também impõe ao fiduciante o custeio de IPTU e taxas condominiais, mas essa disciplina externa da garantia não define, por si só, a repartição interna entre dois devedores que afirmam ter contribuído de forma distinta após a separação.

Diversa é a questão da posse exclusiva. O uso exclusivo de bem comum pode gerar, em tese, obrigação de indenizar o cotitular privado da fruição, independentemente de efetiva percepção de aluguel pelo ocupante, a partir da inequívoca oposição ao uso gratuito e ressalvada a existência de ajuste entre as partes. A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça reafirmou essa orientação no REsp 2.173.909/SP, Rel. Ministro Moura Ribeiro, julgado em 22/04/2026.

No caso concreto, o Réu foi citado em 01/06/2026, data a partir da qual está objetivamente exteriorizada, ao menos, a oposição judicial à continuidade da fruição gratuita,



sem prejuízo da investigação de eventual manifestação anterior. Isso, porém, não autoriza fixar neste agravo a indenização provisória de R\$ 3.000,00 postulada pela Agravante.

O valor locatício foi indicado unilateralmente com base em anúncios de imóveis diversos, sem avaliação técnica específica do apartamento litigioso; o termo inicial e as despesas suscetíveis de compensação também permanecem controvertidos. Além disso, a pretensão é estritamente pecuniária e, em princípio, recomponível ao final. Não se demonstra, portanto, perigo específico que justifique antecipar esse capítulo antes da instrução.

Pelas mesmas razões, mostra-se inadequada a pretendida constrição de ativos via SISBAJUD. A medida pressuporia obrigação pecuniária determinada e exigível do Agravado, quando justamente se discute a responsabilidade interna pelas parcelas e encargos, os pagamentos efetivamente realizados por cada parte e a extensão de eventual compensação com indenização pelo uso exclusivo.

O quadro, contudo, não recomenda simplesmente manter a decisão agravada. O pedido formulado na origem incluiu expressamente a expedição de ofício ao Itaú Unibanco S.A. para esclarecimento da situação atual do contrato. Esse requerimento, menos invasivo e estritamente instrumental, foi abrangido pelo indeferimento da tutela. A informação posteriormente trazida pelo próprio Agravado acerca da intimação registral torna igualmente necessária a consulta ao 9º Ofício de Registro de Imóveis, como providência complementar destinada a esclarecer o estágio da garantia.

A obtenção dessas informações não antecipa o acerto de contas, não transfere a qualquer dos litigantes obrigação patrimonial ainda controvertida e permite identificar se subsiste janela útil para preservação do contrato ou se já houve consolidação da propriedade e avanço para leilão. Trata-se de medida cautelar proporcional ao risco reconhecido no contraditório e compatível com os limites da decisão agravada.

Deverão, portanto, o Itaú Unibanco S.A. e o 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro informar, com urgência: (i) o saldo atualizado do contrato nº 10183863308 e as parcelas efetivamente vencidas; (ii) a existência, data e forma de eventual constituição em mora e de intimação dos devedores; (iii) eventual purgação da mora, pagamentos ou renegociação supervenientes; (iv) a averbação, ou não, da consolidação da propriedade fiduciária; e (v) a existência de leilões designados, realizados ou de outra medida de excussão da garantia.

Essas informações, entretanto, não autorizam que esta instância revisora antecipe o exame das consequências jurídicas decorrentes do estágio atual do procedimento fiduciário. Elas não integraram o suporte fático submetido ao Juízo de origem quando proferida a decisão agravada. Compete-lhe, à vista dos dados atualizados e do contraditório já instaurado, exercer primeiramente a cognição sobre eventual necessidade, adequação e extensão de nova medida de urgência.

Não é caso, por isso, de converter o julgamento em diligência para que o próprio Tribunal, depois de completar a prova, escolha originariamente a providência adequada ao novo quadro. Embora o art. 938, § 3º, do Código de Processo Civil autorize a produção de prova em grau recursal quando necessária ao julgamento, sua utilização, neste caso, para formar substrato fático não apreciado na decisão recorrida e, a partir dele, proferir nova tutela substituiria a cognição que ainda compete ao Juízo a quo. O Tribunal exerce aqui juízo de revisão; a renovação da tutela à luz da realidade fiduciária atual deve nascer na primeira instância, sob pena de supressão de instância.

Mantém-se, por ora, o indeferimento dos demais pedidos de tutela patrimonial: imputação integral ao Agravado das parcelas do financiamento e dos encargos; bloqueio de ativos financeiros; arbitramento provisório de aluguéis; e alienação judicial imediata, esta última sequer conhecida nesta sede. Recebidas as informações, o Juízo de origem deverá reapreciar imediatamente a tutela de urgência, podendo adotar, se presentes os requisitos

legais, medida conservatória proporcional ao estado atual da garantia, sem prejuízo da posterior instrução e do acerto patrimonial entre as partes.

À conta de tais fundamentos, voto no sentido de conhecer parcialmente do recurso e, na parte conhecida, dar-lhe parcial provimento, exclusivamente para determinar que o Juízo de origem, com urgência, expeça ofícios ao ITAÚ UNIBANCO S.A. e ao 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO, para que, no prazo de 5 (cinco) dias, prestem informações atualizadas sobre: (i) o saldo e as parcelas efetivamente vencidas do contrato nº 10183863308; (ii) a existência, data e forma de eventual constituição em mora e intimação dos devedores; (iii) eventual purgação da mora, pagamentos ou renegociação supervenientes; (iv) a averbação, ou não, da consolidação da propriedade fiduciária; e (v) a existência de leilões designados, realizados ou de outra medida de excussão da garantia; determinando-se, recebidas as respostas, a imediata reapreciação da tutela de urgência pelo Juízo a quo, a quem compete examinar primeiramente as consequências jurídicas do quadro atualizado. Mantém-se, por ora, o indeferimento dos demais pedidos de tutela patrimonial, nos termos da fundamentação.

Rio de Janeiro, 26 de agosto de 2026.

**WERSON RÊGO**  
Desembargador Relator