



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000300439

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2063686-58.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MICHAEL SALVADOR DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é agravado RICARDO VALENTIM ALBÉRICO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

ALFREDO ATTÍE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA: **FORO REGIONAL DE ITAQUERA**
AGRAVANTE: **MICHAEL SALVADOR DA SILVA**
AGRAVADO: **RICARDO VALENTIM ALBÉRICO**

VOTO N.º 26.902

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE CONTRATO. Insurgência contra a r. decisão que indeferiu a tutela de urgência para suspender a exigibilidade de cobrança de aluguel e/ou despejo por falta de pagamento, até trânsito em julgado. Ausência da probabilidade do direito, um dos requisitos do art. 300, do CPC para a concessão da tutela antecipada. Não aferição, em sede de cognição sumária, vícios no instrumento particular de doação do imóvel entre o anterior proprietário e o locador. Ademais, o contrato de locação, por se tratar de relação de direito obrigacional ou pessoal, não depende da prova da propriedade do locador sobre o imóvel locado. Por fim, é patente a inadimplência do agravante locatário que não mostrou interesse em consignar os valores dos locativos, faculdade que lhe é conferida pelo art. 67 da LL.
RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão de fls. 86/87 dos autos de origem que indeferiu a tutela de urgência destinada a suspender a exigibilidade de cobrança de aluguel e/ou despejo por falta de pagamento, até trânsito em julgado.

Alega o agravante que pretende a anulação de um contrato de aluguel, fundado em assinaturas e documentos falsos, no qual o agravado utilizou-se da má-fé, para se passar como donatário, induzindo o agravante a erro para assinar contrato de aluguel. Assevera que os documentos juntados recentemente pelo próprio agravado, demonstram a falsidade de assinaturas. Pleiteia a concessão de efeito ativo, para suspender a exigibilidade de cobrança de aluguel e/ou despejo por falta de pagamento, até trânsito em julgado, ante a presença da probabilidade do direito e do perigo de dano.

Desnecessária contraminuta.

É O RELATÓRIO.

O d. juízo indeferiu a tutela de urgência em face da agravada com os seguintes fundamentos:

O autor reconheceu que deixou de adimplir os valores relativos ao contrato de aluguel, havendo ação de despejo contra ele, e não há prova de descumprimento da obrigação pelo Agravado. Desta feita, indefiro a tutela de urgência nas fls. 86 e 87, (...)

O recurso não comporta provimento.

Registra-se, inicialmente, que a análise recursal ficará restrita à alegada existência de vícios na decisão atacada. Não cabe no âmbito deste recurso adentrar ao mérito da controvérsia de fundo.

O Código de Processo Civil regula a tutela provisória em seu Livro V, que abrange os artigos 294 a 311, prevendo as medidas de caráter satisfativo ou cautelar, consoante o artigo 300, do CPC:

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.

Assim, para a concessão da medida é necessária a presença concomitante dos requisitos do fumus boni iuris e do periculum in mora, ou seja, a demonstração da plausibilidade do direito invocado pelo recorrente e do risco de perecimento desse mesmo direito durante o período de tramitação do recurso.

No caso, não se encontra presente a probabilidade do direito.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Não há, em sede de cognição sumária, a probabilidade do direito consubstanciada da existência de vício a macular o instrumento particular de doação que, conforme se verifica de fls. 63/64 do agravo, foi aceito pelo 9º Cartório de Registro de Imóveis para averbação na matrícula 30.907.

Ademais, o contrato de locação, por tratar de direito obrigacional ou pessoal, não depende da prova da propriedade do locador sobre o imóvel locado.

Por fim, é patente a inadimplência do agravante locatário que não mostrou interesse em consignar os valores dos locativos, faculdade que lhe é conferida pelo art. 67 da LL.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

ALFREDO ATTÍE
Relator