



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000304976

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2044210-34.2025.8.26.0000, da Comarca de Itapetininga, em que é agravante ELZA BUENO DE OLIVEIRA BARBOZA, é agravado GIOVANI DONIZETI FABIANO DE ALMEIDA JUNIOR.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 28 de março de 2025.

VALENTINO APARECIDO DE ANDRADE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2044210-34-2025

Agravante: Elza Bueno de Oliveira Barboza

Agravado: Giovani Donizete Fabiano de Almeida Junior

VOTO Nº 8346

AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA QUE FOI NEGADA EM AÇÃO DE DESPEJO, CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUERES. JUÍZO DE ORIGEM QUE CUIDOU ASSINALAR QUE, MALGRADO O NOME QUE SE DEU AO CONTRATO (“ARRENDAMENTO COMERCIAL DE ÁREA EM IMÓVEL URBANO”), A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL, BEM ASSIM A SUA FINALIDADE “SUGEREM” QUE SE POSSA TRATAR DE ARRENDAMENTO DE TERRAS RURAIS, O QUE PROVOCARIA A ANÁLISE DA LIDE SOB O ENFOQUE DO ESTATUTO DA TERRA.

AGRAVO INSUBSISTENTE. JUSTIFICADA A PRUDÊNCIA DO JUÍZO DE ORIGEM AO NEGAR A TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA, DEIXANDO PARA AZADO MOMENTO NO PROCESSO, QUANDO, POIS, SE TIVER UM GRAU DE COGNIÇÃO MAIS AMPLO, A POSSIBILIDADE DE UM REEXAME DAQUELES ASPECTOS QUE AO JUÍZO DE ORIGEM PARECERAM IMPORTANTES, COMO ELE CUIDOU DESTACAR, REFERINDO-SE À LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E À SUA FINALIDADE.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DECISÃO MANTIDA. AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO. SEM A FIXAÇÃO DE ENCARGOS DE SUCUMBÊNCIA.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto em face da r. decisão que, em ação de despejo, cumulada com cobrança de alugueres, negou a tutela provisória de urgência, contra o que se insurge a autora, aqui agravante.

Recurso tempestivo e preparado. Não dotado de efeito ativo.

Resposta apresentada no prazo legal.

FUNDAMENTAÇÃO

Nega-se provimento a este agravo de instrumento.

Quanto mais momentosos os efeitos que uma decisão judicial possa produzir, maior deve ser o grau de cautela do magistrado. Justificada, assim, a prudência do juízo de origem ao negar a tutela provisória de urgência, considerando o seu acentuado potencial de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

satisfação que a medida, se concedida, faria produzir com a desocupação do imóvel.

Dois aspectos se revelaram ao espírito do juízo do origem como importantes, e sob indefinição: os que dizem respeito à localização do imóvel e à sua finalidade. Há, pois, a necessidade de um perscrutar mais profundo sobre esses aspectos, não bastando o nome que se tenha emprestado ao contrato, porque a realidade material subjacente pode se revelar diferente dessa qualificação jurídica.

O processo está ainda em cognição sumária, e o grau de satisfação dos efeitos que surgiriam com a tutela provisória de urgência contraindicam devesse se mudar a realidade como ela se coloca agora.

Por meu voto, **nega-se provimento a este agravo de instrumento, mantida a r. decisão agravada.**

Como não houve fixação de encargos de sucumbência na r. decisão agravada, aqui também não se os devem fixar.

VALENTINO APARECIDO DE ANDRADE
RELATOR