



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000315920

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2067303-26.2025.8.26.0000, da Comarca de São José do Rio Preto, em que são agravantes ATLANTIS RECUPERAÇÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS LTDA e JOEL CUSTODIO ALVES FILHO, são agravados R PERES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, RITA REGINA PERES SANCHES e LOCABENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MÁRIO DACCACHE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2067303-26.2025.8.26.0000

Processo originário nº 1039221-54.2024.8.26.0576

**Agravante: Atlantis Recuperação de Resíduos Sólidos Ltda e
outro**

Agravado: R Peres Empreendimentos Imobiliários Ltda e outros

Comarca: São José do Rio Preto

Juiz (a): José Roberto Lopes Fernandes

Voto nº 11659

*Tutela de urgência – Ação declaratória de
inexigibilidade de aluguel e revisão de contrato –
Pretensão de suspender a cobrança de valores
locatícios desde a vigência do contrato até a efetiva
concessão de alvará de funcionamento do imóvel
comercial pela Prefeitura de São José do Rio Preto/SP
– Decisão denegatória – Agravo da parte autora –
Exame da questão com base no art. 300, do Código de
Processo Civil – Ausência de probabilidade do direito
– Contraprestação que pode ser considerada devida
diante da continuidade da locação – Pendência de
ação de despejo – Ausência, ademais, de perigo de
dano – Se os pedidos do autor forem procedentes,
serão recompostos os prejuízos materiais
eventualmente sofridos – Necessidade de observar o
princípio do contraditório – Decisão mantida –
Agravo improvido.*

1- Agravo de instrumento contra a decisão que indeferiu a tutela de urgência requerida pela parte autora e ora agravante, consistente em suspender a cobrança de valores locatícios desde a vigência do contrato até a efetiva concessão de alvará de funcionamento do imóvel comercial pela Prefeitura de São José do Rio Preto/SP, em ação declaratória de inexigibilidade de aluguel e revisão de contrato.

O agravante insiste no pedido liminar,

argumentando que está impossibilitado de utilizar o imóvel, que requer adaptação para acesso à via marginal para concessão de alvará de funcionamento pela Prefeitura de São José do Rio Preto/SP. Discorre sobre as adaptações e trâmites para a obra, reunião realizada com a concessionária que administra o trecho da rodovia e notificação à imobiliária que administra o imóvel. Destaca que realizou melhorias no imóvel e que pende ação de despejo contra ela. Afirma estar mantendo o imóvel conservado, com todos os impostos e contas de consumo quitados. Reforça o preenchimento dos requisitos para concessão da tutela antecipada de urgência. Requer a concessão de efeito ativo ao recurso.

É o relatório.

2- Sem que se ingresse no juízo de mérito da questão de fundo exposta na petição inicial, pois será tema tratado com a profundidade exigida no momento da prolação da sentença, após a análise de todas as provas que serão apresentadas para a formação da convicção do juízo singular, **o agravo de instrumento não comporta provimento.**

É que dentro do exame de cognição rasa e não exauriente que se deve realizar no início da lide para a concessão da tutela de urgência pretendida, na minha visão, não se mostram presentes os requisitos necessários ao deferimento da medida.

A respeito da tutela de urgência, dispõe o artigo 300 do Código de Processo Civil:

“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.

§ 1º Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer, podendo a caução ser dispensada se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la.

§ 2º A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.

§ 3º A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.”

Nesse aspecto, relevantes as considerações tecidas por Cássio Scarpinella Bueno: *“A concessão da tutela de urgência pressupõe: (a) probabilidade do direito e (b) perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo (art. 300, caput). São expressões redacionais do que é amplamente consagrado nas expressões latinas fumus bonis iuris e periculum in mora, respectivamente.”* (Novo Código de Processo Civil Anotado, Editora Saraiva, 2015, p. 219).

No caso dos autos, não há probabilidade do direito.

Ainda que traga comprovações acerca da inviabilidade de utilização efetiva do imóvel, diante da pendência do alvará de funcionamento, é certo que a empresa agravante ocupa o local, inclusive quitando impostos e contas de consumo.

Estando a agravante na posse do imóvel, é preciso cautela em liberá-la de pagar os aluguéis, ainda mais sem ouvir a parte contrária.

Ao lado disso, não há como se constatar se o agravante tinha ou não ciência sobre a situação do bem em relação à necessidade de construção de acesso à via marginal, o que comportará amadurecimento no curso do processo.

É necessário, portanto, que se ouça a agravada, que a fase instrutória seja aberta, produzindo-se as provas importantes para o esclarecimento da controvérsia e, somente após isso, com um conhecimento mais preciso da origem e das características da contratação, é que se pode cogitar liberar algum provimento jurisdicional em desfavor da agravada.

Por outro lado, o agravante não trouxe elementos concretos dos riscos de danos irreparáveis ou de difícil reparação. Se, eventualmente, for reconhecida a responsabilidade da parte ré, ela será condenada a indenizar os danos sofridos pelo autor.

Não há, portanto, nada concreto que justifique a necessidade de antecipar o provimento jurisdicional.

3- Diante do exposto, proponho o **improvemento do agravo**.

MÁRIO DACCACHE
Relator