



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000321678

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2361362-56.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes LEONARDO JUN SAKAMOTO e REGINA SAYURI HONDA, são agravados ESPÓLIO DE JOSÉ CARLOS BRAGA DE ALMEIDA, ESPÓLIO DE LILIANA IACCHETTI e ALESSANDRA IACCHETTI BRAGA DE ALMEIDA (INVENTARIANTE).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **RECURSO NÃO PROVIDO. 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) E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO N° : 33.737
AGRAVO N° : 2361362-56.2024.8.26.0000
COMARCA : SÃO PAULO - CENTRAL - 29ª VARA CÍVEL
AGRAVANTES : LEONARDO JUN SAKAMOTO E OUTRO
AGRAVADOS : ESPÓLIO DE JOSÉ CARLOS BRAGA DE ALMEIDA E
OUTROS
JUÍZA : DANIELA DEJUSTE DE PAULA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de Obrigação de Fazer. Contrato de locação de bem imóvel. Autores que reclamam a ausência de assinatura dos locadores no contrato firmado entre as partes, circunstância que inviabiliza a averbação do contrato na Matrícula do imóvel. DECISÃO que indeferiu o pedido de tutela de urgência para determinar aos demandados a assinatura do contrato em via física, com a averbação do contrato de locação na Matrícula do imóvel. INCONFORMISMO dos autores deduzido no Recurso. EXAME: Não demonstração de elementos que evidenciem a existência de perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo. Aplicação do artigo 300 do Código de Processo Civil. Caso que está a exigir o desenvolvimento regular do contraditório, com a dilação probatória adequada. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão nos autos da Ação de Obrigação de Fazer, que os agravantes movem contra os agravados, proferida pela MMª. Juíza “*a quo*” nas fls. 126/127 dos autos principais.

Argumentam os agravantes, em resumo, que firmaram contrato de locação de imóvel residencial com os demandados; consta do contrato o direito de preferência para a aquisição do imóvel; o pedido de averbação do contrato na Matrícula do imóvel foi indeferido administrativamente, com observação de necessidade de assinatura mediante utilização de Certificado Digital ICP – Brasil; as partes

assinaram o contrato por meio da plataforma “DocuSign”, que é insuficiente para autorizar a averbação do contrato na Matrícula do imóvel; deve ser observada a boa-fé objetiva e o dever de cooperação entre as partes; foram informados verbalmente quanto ao interesse dos demandados na alienação do imóvel; estão presentes os requisitos previstos no artigo 300 do Código de Processo Civil (fls. 1/18).

Recebido o Recurso sem o efeito ativo (fl. 20), o agravado apresentou contraminuta (fls. 23/29).

É o relatório.

Conforme já relatado, cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão nos autos da Ação de Obrigação de Fazer, que os agravantes movem contra os agravados, proferida pela MM^a. Juíza “*a quo*” termos seguintes:

“Vistos. Insurgem-se os autores pretendendo a obtenção de contrato de locação assinado com firma reconhecida pelos réus, locadores, ante a devolutiva do cartório de registro de imóveis para averbação da locação e preservação do direito de preferência dos locatários. A nota de exigência de fls. 76/77 não faculta a apresentação do contrato físico com firma reconhecida, impondo a apresentação de documento subscrito por meio de certificado digital. Ausente a possibilidade pretendida pelos autores do cartório registral, não há probabilidade do direito que autorize o deferimento da tutela de urgência que mostra-se, conseqüentemente, inócua ao fim que pretendem os requerentes. Sobre a exigência do cartório e eventual alternativa para apresentação de contrato físico com firma reconhecida, dispensando o documento digital, trata-se de questão que deve ser submetida ao MM. Juízo Corregedor do serviço

extrajudicial, descabendo interferência deste Juízo a respeito. Indefiro a tutela de urgência. Deixo para momento oportuno a análise da conveniência da audiência de conciliação (CPC, art.139, VI e Enunciado nº 35 da ENFAM: "Além das situações em que a flexibilização do procedimento é autorizada pelo art. 139, VI, do CPC/2015, pode o juiz, de ofício, preservada a previsibilidade do rito, adaptá-lo às especificidades da causa, observadas as garantias fundamentais do processo"). Cite-se e intime-se a parte ré para contestar o feito no prazo de 15 (quinze) dias úteis. A ausência de contestação implicará revelia e presunção de veracidade da matéria fática apresentada na petição inicial. Tratando-se de processo eletrônico, em prestígio às regras fundamentais dos artigos 4º e 6º do CPC fica vedado o exercício da faculdade prevista no artigo 340 do CPC. Carta de citação segue vinculada automaticamente à esta decisão. O art. 248, § 4º, do CPC prevê que "nos condomínios edilícios ou nos loteamentos com controle de acesso, será válida a entrega do mandado a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, que, entretanto, poderá recusar o recebimento, se declarar, por escrito, sob as penas da lei, que o destinatário da correspondência está ausente." Em decorrência, poderá ser considerada válida a citação se o AR for assinado pela pessoa responsável pelo recebimento da correspondência. Nos próximos peticionamentos, atente-se o advogado para a UTILIZAÇÃO DAS NOMENCLATURAS E CÓDIGOS CORRETOS, para garantia de maior celeridade na tramitação e apreciação prioritária de pedidos urgentes. Int." ("sic", fls. 126/127 dos autos principais).

Embora o teor das razões recursais, a r. decisão agravada deve ser mantida.

Ressalta-se que em sede de Agravo de Instrumento interposto contra decisão que indefere pedido de tutela de urgência, cabe tão somente o exame dos requisitos ensejadores da medida, sob pena de violação ao princípio do duplo grau de jurisdição.

Impõe-se observar que o artigo 300 do Código de Processo Civil possibilita ao Magistrado, a requerimento da parte, antecipar total ou parcialmente os efeitos da tutela pretendida, mas desde que existam elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Embora o teor das razões recursais do autores, ora agravantes, consta da Nota Devolutiva a necessidade de *“Providenciar a apresentação do arquivo eletrônico (documento NATO DIGITAL), gerado no formato PDF/A, devidamente ASSINADO DIGITALMENTE por todos os signatários, mediante o uso de Certificado Digital ICP – Brasil, nos termos do inc. I, § 1º, do art. 4º, do Prov. CNJ n. 94/2020”* (“sic”, fl. 77 dos autos principais). Tem-se, pois, que não há no caso exigência de assinatura dos locadores em via física do contrato de locação do imóvel em causa.

Como quer que seja, tampouco restou demonstrado o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, notadamente ante a ausência de prova quanto ao interesse dos demandados na alienação do imóvel locado.

Assim, considerando que não estão presentes os requisitos para a concessão da tutela de urgência na fase prematura em que se encontra o feito, de rigor a rejeição do Recurso.

A propósito, vejam-se os r. precedentes:

2262985-55.2021.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Locação de Imóvel

Relator(a): Gomes Varjão

Comarca: Itapequerica da Serra

Órgão julgador: 34ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 16/02/2022

Data de publicação: 16/02/2022

*Ementa: Locação. Ação de obrigação de fazer. Tutela de urgência pleiteada para que, liminarmente, seja determinada a suspensão da cobrança dos encargos locatícios e expedição de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis de Itapequerica da Serra para averbação, junto à matrícula nº 68822, do contrato de locação. **Medida excepcional, a ser concedida quando presentes todos os requisitos do art. 300 do CPC. Além disso, é necessário que a medida, cuja antecipação se pretende, seja reversível (§3º), o que não se verifica no caso vertente, em que o provimento liminar implica satisfação e esvaziamento de parte do próprio objeto principal da ação. Ausente o fumus boni iuris exigido pelo legislador, de rigor, nesta oportunidade, manter o indeferimento da tutela de urgência pleiteada. Recurso improvido.***

2198715-90.2019.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Locação de Imóvel

Relator(a): Francisco Shintate

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 29ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 06/04/2020

Data de publicação: 06/04/2020

*Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de consignação em pagamento cumulada com obrigação de fazer – Contrato de locação de imóvel comercial – Direito de preferência do locatário recusado pela locadora após contranotificação – **Pedido de tutela de urgência para bloqueio da matrícula do bem e depósitos judiciais de valores referentes ao preço da coisa – Indeferimento na origem - Ausência dos requisitos previstos no art. 300 do CPC – Direito de preferência que não foi devidamente demonstrado pelo agravante, nos exatos termos da proposta ofertada por terceiro interessado na aquisição – Medida antecipatória descabida - Decisão mantida – Recurso desprovido.***

Impõe-se, pois, a rejeição do Recurso, ficando mantida a r. decisão agravada pelos próprios e jurídicos fundamentos, com observação.

Diante do exposto, nega-se provimento ao Recurso, com observação.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Relatora