



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000344197

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2359150-62.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes FRANCISCO JOSÉ DE ARAÚJO e ARIANA VIEIRA DE ARAÚJO, é agravado FREITAS E FREITAS CONSTRUTORA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial 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 RICARDO NEGRÃO (Presidente), NATAN ZELINSCHI DE ARRUDA E SÉRGIO SHIMURA.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

RICARDO NEGRÃO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº : 47.062 (EMP-DIG-V)
AGRV. Nº : 2359150-62.2024.8.26.0000
COMARCA : SÃO PAULO
AGTE. : FRANCISCO JOSÉ DE ARAÚJO
AGTE. : ARIANA VIEIRA DE ARAÚJO
AGDO. : FREITAS E FREITAS CONSTRUTORA LTDA.
INTERDO. : MARCELO CARLOS DE FREITAS E OUTROS

TUTELA DE URGÊNCIA – Sociedade em conta de participação – Revogação da tutela provisória anteriormente concedida na Origem – Alegação de persistência dos requisitos indispensáveis ao deferimento da medida antecipatória – Impertinência – Procedência do pedido reconvenicional ofertado nos autos n. 1037325-17.2022.8.26.0100 pela rescisão do contrato celebrado entre os litigantes – Sentença que, embora ainda não transitada em julgado, foi proferida em cognição exauriente – Probabilidade do direito alegado que amparava o pedido de reintegração na posse passou a ser, portanto, questionável – Impossibilidade de a medida ser mantida neste estágio processual – Decisão mantida – Agravo de instrumento desprovido.

DISPOSITIVO: Negaram provimento ao recurso.

Agravo de instrumento interposto por **Francisco José de Araújo** e **outra** dirigido a r. decisão interlocutória proferida pela Exm^a. Dr^a. Adriana Bertier Benedito, MM^a. Juíza de Direito da E. 4^a Vara Cível do Foro Regional de São Miguel Paulista da Comarca de São Paulo, nos autos da denominada “ação de obrigação de fazer com pedido de indenização por danos morais e de tutela antecipada” ajuizada contra **Freitas e Freitas Construtora Ltda.**, que revogou a antecipação de tutela anteriormente concedida, nos seguintes termos (fl. 2.587 na Origem):

Vistos,

O pedido de expedição de mandado de reintegração de posse em favor dos autores beira à litigância de má-fé, pois foi proferida sentença nos autos da ação nº 1037325-17.2022.8.26.0100, que tramita pela 2^a VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM onde decidiu-se pela "rescisão do contrato celebrado por FRANCISCO e ARIANA com a sociedade FREITAS E

FREITAS CONSTRUTORA LTDA".

Portanto, ainda que não transitada em julgado a sentença, os autores não detêm mais qualquer direito de posse sobre o imóvel e estão cientes disso.

Revogo, portanto, as tutelas de urgência concedidas neste feito, pois houve a perda do objeto com relação à obrigação de fazer, o que será oportunamente objeto de sentença. [...]

Em razões recursais, asseveram os Recorrentes que ainda não houve trânsito em julgado da sentença que determinou a rescisão do contrato celebrado entre as partes e, portanto, não poderia ter seus efeitos antecipados causando-lhes prejuízos irreversíveis.

Sustentam que a manutenção da posse até o trânsito em julgado assegura que não sejam privados de seus direitos de forma precipitada e injusta.

Discorrem sobre o princípio da segurança jurídica, a manutenção do *status quo ante* e os princípios do contraditório e da ampla defesa, afirmando a necessidade de evitar danos irreparáveis ou de difícil reparação sem que esteja consolidada a decisão judicial.

Pugnam pelo provimento do recurso para reformar a r. decisão agravada, determinando-se a imediata distribuição do mandado de reintegração de posse (fl. 1-16).

Preparo recursal não recolhido por serem beneficiária da gratuidade de justiça (fl. 303-304 na Origem).

Recurso tempestivo: a r. decisão combatida foi publicada no DJE em 8 de novembro de 2024 (fl. 2.589 na Origem) e o recurso interposto no dia 21 do mesmo mês e ano, dentro do quinquênio legal.

Contrarrazões em fl. 108-112 pelo não provimento do recurso.

Alega a Agravada que: (a) o contrato entre as partes foi rescindido, (b) os Agravantes já não residem no imóvel desde abril de 2023, (c) não pagam aluguel e taxa condominial desde período anterior à desocupação, (d) não possuem justo título e (e) pretendem locar o imóvel a terceiros, o que caracterizaria enriquecimento ilícito.

Conclusos em 19 de dezembro de 2024.

É o relatório.

Trata-se, na origem, de demanda ajuizada pelos Agravantes pleiteando a condenação da Agravada a abster-se de cortar o fornecimento de água, eletricidade ou gás na unidade habitacional daqueles, bem como ao pagamento de reparação por danos morais (fl. 1-18 na Origem).

A tutela provisória requerida pelos Autores foi inicialmente deferida, impondo à Requerida a obrigação de não fazer, bem como determinando a reintegração dos primeiros na posse do imóvel (fl. 303-304 e 335 na Origem).

Posteriormente, a sociedade empresária ré informou o julgamento de procedência do pedido reconvenicional ofertado pelos Agravantes nos autos de n. 1037325-17.2022.8.26.0100 para determinar a rescisão do contrato celebrado entre as partes e alegou que os Recorrentes não possuem mais qualquer direito sobre o imóvel (fl. 2.560-2.563 na Origem)

Sobreveio então a decisão agravada.

Concebeu o legislador pátrio o instituto da antecipação da tutela em nosso ordenamento com a finalidade precípua de atenuar os efeitos da morosidade do processo judicial, dividindo-se entre as partes o ônus da demora da lide, mormente nos casos em que o direito subjetivo e material fica relegado a um segundo plano e a discussão na esfera jurisdicional resume-se à difícilíssima tarefa do Juízo em quantificar o direito quase certo que lhe é trazido para conhecimento e julgamento, a impedir que o provimento jurisdicional se torne inócuo (neste sentido: REsp. n. 608.704/CE).

Quanto à tutela de urgência, o diploma processual vigente assim dispõe:

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.

O *caput* do art. 300 do CPC/15 é claro ao apontar que a tutela de urgência exige a presença de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, permitindo ao julgador, norteador em fortes convicções, proferir (embora não apoiado em percepções de certezas absolutas) juízo de 'quase certeza' do direito alegado, não prescrevendo, como regra, sua admissão sem oitiva da parte contrária.

Isto posto, não há reforma a ser feita na decisão de primeiro grau que revogou o pedido antecipatório pela reintegração dos Autores na posse do imóvel.

Cumprido destacar que a pretensão dos Recorrentes na ação de origem restringe-se à imposição de obrigação de não fazer à Recorrida para que esta abstenha-se de promover o corte dos serviços de água, eletricidade e gás na unidade habitacional dos primeiros, além do pagamento de indenização por danos extrapatrimoniais.

Desse modo, determinada a rescisão do contrato pactuado entre os litigantes por sentença que, embora ainda não transitada em julgado, foi proferida em cognição exauriente, não mais subsiste o *fumus boni iuris* que possuía fundamento na alegada propriedade do bem (fl. 335 na Origem).

A probabilidade do direito alegado que amparava o pedido de reintegração na posse passou a ser, portanto, questionável, esvaziando os requisitos previstos para a tutela de urgência na legislação processual civil (CPC, art. 300).

Destarte, inviável a manutenção do requerimento articulado pelos Autores em antecipação de tutela neste estágio da demanda.

Em razão de todo o exposto, nega-se provimento ao recurso, mantendo-se a r. decisão singular que revogou o pedido de tutela provisória.

RICARDO NEGRÃO
RELATOR



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO