



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000359629

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2059410-81.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante INPARK ADMINISTRAÇÃO DE ESTACIONAMENTOS LTDA, é agravado CONDOMINIO EDIFÍCIO FRONT OFFICES.

ACORDAM, em 25ª 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 Exmos. Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente), MARY GRÜN E JOÃO ANTUNES.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

HUGO CREPALDI
PRESIDENTE E RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2059410-81.2025.8.26.0000
Comarca: São Paulo
Agravante: Inpark Administração de Estacionamentos Ltda.
Agravado: Condomínio Front Offices
Voto nº 38.593

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO RENOVATÓRIA – Insurgência contra a decisão que indeferiu a tutela de urgência pleiteada pela agravante – Requisitos elencados pelo art. 300 do CPC que não se encontram preenchidos – Necessidade de dilação probatória – Negado provimento.

Vistos.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por **INPARK ADMINISTRAÇÃO DE ESTACIONAMENTOS LTDA.**, nos autos da ação renovatória que move em face de **CONDOMÍNIO FRONT OFFICES**, objetivando a reforma da decisão proferida pelo MM. Juiz de Direito da 41ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, Dr. Regis de Castilho Barbosa Filho, que rejeitou a liminar pretendida pela parte agravante.

Sustenta a agravante que a tutela pleiteada deve ser concedida, a medida em que há risco de a parte agravada celebrar novo contrato de locação com terceiros.

Requer, assim, a concessão da tutela de urgência para que o condomínio recorrido se abstenha de celebrar novo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

contrato de locação.

Recurso tempestivo, tramitou sem a concessão da tutela recursal pleiteada, porquanto ausentes os requisitos autorizadores.

Dispensada a contraminuta, os autos foram encaminhados para julgamento.

É o relatório.

Aduz a agravante que celebrou contrato de locação comercial com o agravado, tendo como objeto a exploração de vagas e espaço de garagem, com início em 01.05.2015 e renovado automaticamente até 31.05.2025.

Neste sentido, defende que preenche os requisitos necessários para que o contrato seja renovado, conforme dispõe a Lei 8.245/91, ante o desinteresse da parte ré em dar continuidade com o negócio entabulado.

E, em que pese a irresignação da recorrente, entendo que o recurso não comporta provimento.

Com o advento do novo Código de Processo Civil, as modalidades de antecipação dos efeitos do provimento final pretendido foram agrupadas no gênero “tutelas provisórias”, que tem por espécies as tutelas de urgência e as de evidência.

As duas se caracterizam pelo fato de se

fundarem em cognição ainda superficial, e possuem como escopo a melhor distribuição do ônus da inevitável demora do processo.

A tutela provisória de urgência pode ser satisfativa ou cautelar, e, em ambas, exige-se a presença de dois requisitos necessários e cumulativos para a sua concessão: (i) a probabilidade do direito e (ii) o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Sobre o primeiro requisito, colacionam-se as lições de Fredie Didier Jr.:

“O magistrado precisa avaliar se há 'elementos que evidenciem' a probabilidade de ter acontecido o que foi narrado e quais as chances de êxito do demandante (art. 300, CPC).

Inicialmente, é necessária a verossimilhança fática, com a constatação de que há um grau de plausibilidade em torno da narrativa dos fatos trazida pelo autor. É preciso que se visualize, nessa narrativa, uma verdade provável sobre os fatos, independentemente da produção de prova.

Junto a isso, deve haver uma plausibilidade jurídica, com a verificação de que é provável a subsunção dos fatos à norma invocada, conduzindo aos efeitos pretendidos.” (Curso de direito processual civil, volume 2. 11ª ed., Salvador: Jus Podivm, 2016, p. 608-609)

Quanto ao segundo requisito, trata-se da *“impossibilidade de espera da concessão da tutela definitiva sob pena de grave prejuízo ao direito a ser tutelado e de tornar-se o resultado final inútil em razão do tempo.”* (NEVES, Daniel Amorim Assumpção. Novo Código de Processo Civil comentado. Salvador: JusPodivm, 2016, p. 476)

E, na hipótese vertente, em análise



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

perfunctória dos autos, reputo que estes não militam em prol da agravante.

Isso porque a narrativa exposta pela autora não demonstra, de forma cristalina, ao menos por ora, que a concessão da tutela seja imprescindível à sua atividade comercial, seja pelo tempo restante de contrato (mais de três meses para o seu fim), seja por outros fatores que impeçam a sua exploração.

Insta salientar que, ainda que existam tratativas da parte agravada com terceiros, o contrato firmado entre as partes ainda é válido, estando a recorrente resguardada quanto à obrigação pactuada. Não há que se falar, assim, em insegurança jurídica.

Por fim, cumpre destacar que nada impede que o pedido seja novamente formulado em momento oportuno, de forma que a agravante deverá demonstrar nos autos da ação principal os fatos constitutivos de seu direito.

Entendo, portanto, que neste momento processual não há como analisar a questão de forma aprofundada, seja pela ausência de urgência, seja pela necessidade de dilação probatória a ser exercida sob o crivo do contraditório e da ampla defesa.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

HUGO CREPALDI
Relator