



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000362671

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2043203-07.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante HOUSI GESTÃO PATRIMONIAL S.A., é agravada PIETRA POLI CUNHA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

WALTER EXNER

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de instrumento nº: 2043203-07.2025.8.26.0000.

Agravante: Housi Gestão Patrimonial S.A.

Agravada: Pietra Poli Cunha.

Ação: Renovatória (nº 1204126-49.2024.8.26.0100).

Comarca: São Paulo – Foro Central – 8ª Vara Cível.

Juiz prolator: Carlos Eduardo Vieira Ramos.

Voto nº 41.075

Agravo de instrumento. Ação renovatória de locação residencial. Concessão de tutela de urgência que visava prorrogar o contrato de locação residencial por prazo indeterminado. Descabimento. Ausência de elementos a indicar a probabilidade do direito alegado. Requisitos do artigo 300 do CPC/15 não satisfeitos. Ciência inequívoca da locatária, antes de vencido o contrato, acerca do desinteresse da locadora em prorrogar o ajuste. Instituto jurídico, aliás, que é exclusivo das locações comerciais. Revogação da medida liminar. Decisão reformada. Recurso provido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 30/32 dos originais que, nos autos de ação renovatória de locação residencial, deferiu a tutela provisória a fim de declarar a prorrogação da locação por prazo indeterminado e autorizar a permanência da autora no imóvel, com fundamento no artigo 47, *caput*, da Lei do Inquilinato, devendo a requerida se abster de praticar atos tendentes à retomada do imóvel, sob pena de multa de R\$ 1.000,00.

Inconformada, recorre a requerida alegando, em síntese, que não é parte legítima para figurar no polo passivo da demanda, vez que se trata de mera intermediadora de contrato de locação, apontando que a autora estava ciente de que não gerenciava mais o imóvel desde fevereiro/2024. No mais, aduz a impossibilidade de renovação do contrato, tendo em vista que se trata de locação para fins residenciais, de modo que a presente demanda não possui embasamento legal. Requer a concessão de efeito suspensivo e, ao final, a reforma da r. decisão.

O recurso foi recebido no duplo efeito, sendo encaminhado a julgamento.

É o relatório.

Cuida-se de ação renovatória ajuizada por Pietra Poli Cunha em face de Housi Gestão Patrimonial S.A., na qual a autora alega que firmou contrato de locação residencial pelo prazo de um ano, no período de 01.02.2024 a 01.02.2025, de imóvel situado à Rua Paim, n. 159, apto 304, São Paulo/SP, no valor de R\$ 4.190,00 por mês. Alega que cumpriu as obrigações contratuais, porém não obteve sucesso no pedido de renovação da locação na via extrajudicial. Ajuizou a presente demanda visando a prorrogação por prazo indeterminado de contrato de locação residencial, nos termos do artigo 47 da Lei de Locação. Requereu a concessão de tutela de urgência para que seja autorizada a permanecer no imóvel por prazo indeterminado,

com a manutenção das condições originais do contrato, sob pena de multa.

Foi deferida a tutela de urgência pleiteada (fls. 30/32 dos originais), ao que recorreu a parte ré.

Com efeito, imperioso consignar que a concessão da tutela de urgência exige mais do que a plausibilidade do direito invocado e, quando pleiteada em caráter *inaudita altera parte*, como no caso, exige, de plano, elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, nos termos do art. 300 do CPC/15.

Nesse sentido, conforme entendimento doutrinário: *“No direito anterior a antecipação da tutela estava condicionada à existência de ‘prova inequívoca’ capaz de convencer o juiz a respeito da ‘verossimilhança da alegação’, expressões que sempre foram alvo de acirrado debate na doutrina. O legislador resolveu, contudo, abandoná-las, dando preferência ao conceito de probabilidade do direito. Com isso, o legislador procurou autorizar o juiz a conceder tutelas provisórias com base em cognição sumária, isto é, ouvindo apenas uma das partes ou então fundado em quadros probatórios incompletos (vale dizer, sem que tenham sido colhidas todas as provas disponíveis para o esclarecimento das alegações de fato). A probabilidade que autoriza o emprego da técnica antecipatória para a tutela dos direitos é a probabilidade lógica que é aquela*

que surge da confrontação das alegações e das provas dos elementos disponíveis nos autos, sendo provável a hipótese que encontra maior grau de confirmação e menor grau de refutação nesses elementos. O juiz tem que se convencer de que o direito é provável para conceder tutela provisória.” (Luiz Guilherme Marinoni, Sérgio Cruz Arenhart e Daniel Mitidiero, Código de Processo Civil Comentado, 5ª ed., São Paulo, RT, 2019, p.410).

Ocorre que, no caso em tela, não se vislumbra a probabilidade do direito necessária para o deferimento da tutela pretendida pela autora, que visava a prorrogação compulsória de contrato de locação residencial através de ação renovatória.

Conforme disposto no art. 47, *caput*, da Lei nº 8.245/91, nos contratos de locação com prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga-se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel nas hipóteses previstas nos incisos subsequentes.

Nesse sentido, considerando que, via de regra, os contratos se ultimam com o cumprimento das obrigações neles previstas ou com o término do prazo de vigência, a interpretação mais razoável do dispositivo supramencionado não é a de que o contrato com prazo inferior a trinta meses será necessariamente prorrogado por prazo indeterminado, mas sim a de que, caso não haja oposição

expressa do locador antes do fim do prazo inicialmente entabulado, haverá então prorrogação automática do ajuste, que apenas poderá ser rescindido nas hipóteses previstas no art. 47.

Ressalte-se, contudo, que na presente hipótese, antes mesmo da prorrogação contratual, a locatária já estava ciente do desejo da locadora de reaver o imóvel.

Conforme se verifica, a autora foi informada de que deveria devolver o imóvel locado logo no início da relação contratual, pois a ré, ora agravante, alegou impossibilidade de manutenção do contrato diante da necessidade de restituir o bem ao proprietário, vez que não administrava mais referido apartamento, o que motivou o ajuizamento pela locatária de ação de obrigação de fazer nº 1043553-37.2024.8.26.0100, aos 25.03.2024.

A mencionada demanda foi julgada parcialmente procedente, aos 02.12.2024, condenando a ré a cumprir o contrato de locação até seu termo final. E, alguns dias após sentenciado o feito anterior, foi ajuizada a presente demanda, em 26.12.2024, visando a renovação compulsória do contrato de locação residencial por prazo indeterminado.

No entanto, diante do desinteresse inequívoco da locadora em prorrogar o contrato nos termos em que fixados, não há que se entender pela prorrogação.

Ademais, a ação renovatória é instituto

jurídico exclusivo das locações comerciais, não sendo aplicável aos contratos de locação residencial. Trata-se de instrumento processual que visa proteger o fundo de comércio desenvolvido pelo locatário comercial durante a execução do contrato, evitando o enriquecimento injustificado do locador.

Destarte, é de rigor a reforma da r. decisão combatida para revogar a medida liminar.

Isso posto, pelo meu voto, **dou provimento ao recurso.**

WALTER EXNER

Relator