



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000365034

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2075317-96.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MBCORP SOLUÇÕES CORPORATIVAS E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS EIRELI-EPP, é agravado MENTAL ONE PLUS PSICOLOGIA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 13 de abril de 2025.

ALFREDO ATTÍE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

COMARCA: **SOROCABA**
AGRAVANTE: **MBCORP SOLUÇÕES CORPORATIVAS E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS EIRELI-EPP**
AGRAVADA: **MENTAL ONE PLUS PSICOLOGIA LTDA**

VOTO N.º 27.091

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO C.C REPARAÇÃO DE DANOS. Insurgência contra a r. decisão que deferiu a tutela de urgência para obstar a agravante de cobrar o pagamento dos valores atinentes a locativos e encargos, obstando o prosseguimento do processo ar o nome da agravada por falta de pagamento de tais valores, sob pena de multa. Pretensão à revogação negada. Em havendo divergência entre as partes acerca do excesso de execução, com a cobrança de encargos pela alegada rescisão imotivada do pacto, prudente que a cobrança a eles relativo seja suspensa nos termos da r. decisão agravada até ulterior decisão definitiva sobre o assunto. RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão de fls. 361 dos autos originários que ratificou a tutela antecipada para suspender obrigações contratuais, determinando-se a suspensão da execução conexa (Execução nº 1038186-35.2024.8.26.0002).

Alega a agravante que a execução deve prosseguir, pois a agravada, desconsiderando as concessões feitas pela locadora, rescindiu antecipadamente o contrato, entregando as chaves do imóvel com débito em 10/05/2024 (fls. 303/304); todas as mobílias da agravante foram criminosamente levadas pela agravada, conforme laudo de Vistoria de Entrada (fls. 235/250) e o documento de fls. 159/160; a agravada encontra-se inadimplente com obrigações básicas da locação, que são objetos da Execução nº 1038186-35.2024.8.26.0002: e, a agravada restituiu o imóvel danificado, sem reparos de saída. Pleiteia a concessão de efeito ativo, com a antecipando-se dos efeitos da tutela recursal.

Na decisão monocrática do relator, foi indeferido o efeito suspensivo.

Desnecessária a contraminuta.

É O RELATÓRIO.

O d. juízo deferiu a tutela de urgência em favor da agravada às fls. 168/169 com os seguintes fundamentos:

(...) Em síntese, alega a parte requerente que possui contrato de locação, em que figura como locatária, junto à ré locadora, sempre cumprindo suas obrigações contratuais. Indica que em 26/06/2023 foi identificado vazamento proveniente da unidade locada, em proporções consideráveis que levaram danos a terceiros alheios, especialmente aqueles ocupantes das unidades condominiais do piso imediatamente inferior.

Narra a parte autora que no decorrer da relação locatícia, a partir do momento em que manifestada a intenção de rescisão, sob alegação de descumprimento do contrato, houve cobrança de valores disformes daqueles que até então haviam sido contabilizados (fls.147/156).Pede, em caráter de urgência e em sede liminar, que sejam suspensas as cobranças decorrentes do contrato até o fim da demanda. É o relatório. Fundamento e decido.

A tutela de urgência comporta deferimento.

Para a concessão de tutela de urgência é necessário o preenchimento dos requisitos elencados no art. 300 do CPC. Neste sentido, a parte autora comprova, de forma preliminar, avisos sobre a data de desocupação do imóvel, bem como indícios de falta de ação conjunta para a resolução do vazamento ocorrido em 26/06/2023, o que permite presunção de diligência em seu benefício, satisfazendo o quanto necessário para a configuração do fumus boni iuris. De outro lado, o periculum in mora é demonstrado do quantum reclamado pela parte ré, elevado em comparação estrita ao valor de pagamento mensal ao que o contrato está adstrito. Ainda, é notório que será necessária dilação probatória para determinar a situação do imóvel e apurar a culpa dos integrantes do contrato, cada um em sua dada medida, não sendo razoável, portanto, permitir a cobrança de valor não estimado antes do necessário contraditório.

Ressalto que a obrigação extracontratual eventualmente arguida por terceiros não pode ser restringida, em cognição sumária, a qualquer dos litigantes. Isto posto, a presente decisão terá seus efeitos restritos, expressamente, às partes litigantes.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Dadas as considerações, DEFIRO a liminar pretendida tão somente para suspender as obrigações decorrentes do contrato objeto de lide, até que sobrevenha sentença.

Vale a presente como ofício e mandado, devendo seu protocolo ser comprovado no prazo de 5 (cinco) dias.

Fixo astreintes de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por dia de descumprimento, no caso de cobrança judicial ou extrajudicial derivada do presente contrato, limitada ao máximo de R\$10.000,00.

Cabe à parte autora o protocolo da presente decisão, sendo isso pressuposto pra incidência das astreintes fixadas, nos exatos termos da Súmula 410 do STJ.

Após a contestação com reconvenção, foi proferida a decisão de fls. 341/344, reconhecendo a prevenção do juízo da 2ª Vara Cível do Foro Regional II de Santo Amaro, o qual manteve a tutela de urgência de suspensão da cobrança.

Conforme decisão monocrática do relator que exauriu os fundamentos, o recurso não comporta provimento.

Registra-se, inicialmente, que a análise recursal ficará restrita à alegada existência de vícios na decisão atacada. Não cabe no âmbito deste recurso adentrar ao mérito da controvérsia de fundo.

O Código de Processo Civil regula a tutela provisória em seu Livro V, que abrange os artigos 294 a 311, prevendo as medidas de caráter satisfativo ou cautelar, consoante o artigo 300, do CPC:

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.

Assim, para a concessão da medida é necessária a presença dos requisitos do *fumus boni iuris* e do *periculum in mora*, ou seja, a demonstração da plausibilidade do direito invocado pelo recorrente e do risco de perecimento desse mesmo direito durante o período de tramitação do recurso.

No caso, estão presentes ambos os requisitos em favor da agravada.

Da análise detida dos autos, é possível verificar que as partes controvertem acerca dos danos no imóvel provocados por um vazamento de água; e excesso de cobrança pela locadora, com exigência indevida de valores, inclusive, considerando que a rescisão do contrato teria sido motivada segundo alega a locatária.

Em relação ao vazamento de água, não é uma causa simples como quer fazer crer a locadora, conforme demonstram as ilustrações trazidas com a contestação, e que atingiu os imóveis vizinhos, o que poderia, em tese, ensejar a quebra do contrato, desde que aferido eventual inadimplemento contratual pela locadora.

Dessa forma, faz-se essencial a produção de provas para averiguar as condições do imóvel e a responsabilidade de cada uma das partes envolvidas. Assim, mostra-se prudente a suspensão da cobrança (conforme determinado na respeitável decisão agravada) até que haja uma deliberação definitiva sobre o caso.

Por não ter o agravo de instrumento o condão de discutir o mérito da ação, considera-se prudente a manutenção da tutela de urgência para suspender as obrigações decorrentes do contrato até a superação da fase probatória, quando o d. juízo terá maiores elementos de convicção para reapreciação da questão.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

ALFREDO ATTÍE
Relator