



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000372404

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2033860-84.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MATEUS DE LIMA COSTA RIBEIRO, são agravados ELINA AYALA WALVERDE e PAULA YAMMINE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente), SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA E ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

LUIZ EURICO
Relator
Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2033860-84.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: MATEUS DE LIMA COSTA RIBEIRO

AGRAVADA: ELINA AYALA WALVERDE

ORIGEM: FORO CENTRAL CÍVEL - 18ª VARA CÍVEL

RELATOR: Des. LUIZ EURICO

VOTO Nº 57446

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER - ELEMENTOS TRAZIDOS PELO AGRAVANTE QUE NÃO DEVEM SER CONSIDERADOS COMO INDÍCIOS SUFICIENTES A PREENCHER ÀS EXIGÊNCIAS DO ARTIGO 300 DO CPC, NECESSÁRIOS PARA A TUTELA ANTECIPADA EM DISCUSSÃO - INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 8º DA LEI 8.245/91 - CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE NÃO ESTAVA AVERBADO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO

Agravo de instrumento interposto contra a decisão reproduzida a fls. 134/135 do processo judicial de primeiro grau que, em ação de obrigação de fazer, indeferiu o pleito de tutela antecipada.

Busca o recorrente o provimento de seu recurso, defendendo, em suma, a desnecessidade da averbação do contrato de locação, quando houve ciência inequívoca da cláusula pelo adquirente, consoante a leitura do art. 8º da Lei de Locações. Pugna pela reforma da decisão proferida.

Recurso regularmente processado, com concessão de efeito suspensivo até apreciação pela Turma julgadora (fls. 184), com contraminuta a fls. 197/224.

É o relatório.

Insurge-se o agravante contra a decisão que indeferiu o pleito de tutela antecipada, nos seguintes termos:

“(...) Indefere-se o pleito de tutela antecipada consistente na determinação para que aparte ré se abstenha de praticar qualquer ato para despejar ou desocupar o imóvel ora alugado, na medida em que ausente um dos requisitos autorizadores da concessão da tutela, qual seja, o fumus boni iuris, estampado pela probabilidade do direito. Isso, pois não está comprovada nos autos a probabilidade do direito do autor, mas somente sua mera possibilidade, o que não enseja o deferimento da tutela.

Nesse sentido, dispõe o artigo 8º da Lei nº 8.245/1991 que “[s]e o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel”.

Ressalte-se que a denúncia do contrato de locação constitui direito potestativo do adquirente caso cumpridos os requisitos legais, dependendo apenas de sua conveniência, não se admitindo resistência do locatário.

No específico caso dos autos, não há notícia de que o pacto locatício esteja averbado na matrícula do imóvel.

Por outro lado, deve ser observado o prazo de noventa dias para a desocupação, conforme previsto no artigo acima mencionado, razão pela qual defiro o pedido liminar subsidiário, a fim de que a parte ré se abstenha de qualquer ato de despejo do autor pelo prazo previsto de 90 (noventa) dias, a contar do dia da denúncia de 6 de dezembro de 2024, ou seja, até o dia 6 de março de 2024.”

A controvérsia recursal se restringe ao preenchimento dos requisitos concernentes à concessão de tutela de urgência.

Nesse primeiro momento deverão ser analisados, tão somente, a presença dos requisitos ensejadores para a concessão da tutela

pretendida, ou seja, o *fumus boni iuris* e o *periculum in mora*.

No caso dos autos, não observo elementos que evidenciem a probabilidade do direito do autor agravante, uma vez que contrato de locação não estava averbado na matrícula do imóvel, em atenção ao art. 8º da Lei nº 8245/1991.

Portanto, os elementos trazidos pelo agravante não devem ser considerados como indícios suficientes a preencher às exigências do artigo 300 do CPC, necessários para a tutela de urgência em discussão, de modo que a prudência recomenda a cognição exauriente da questão, devendo-se, a fim de evitar maiores prejuízos, manter a decisão agravada tal como lançada.

Dessa forma, nego provimento ao recurso.

LUIZ EURICO
RELATOR