



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000409571

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2103145-67.2025.8.26.0000, da Comarca de Americana, em que são agravantes ROGERIO APARECIDO COSTA e DANIELA CRISTINA DE ANDRADE COSTA, é agravado UNICE MARKETING DIGITAL M.E.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 11ª 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 MARCO FÁBIO MORSELLO (Presidente sem voto), WALTER FONSECA E RENATO RANGEL DESINANO.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

JOSÉ WILSON GONÇALVES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento n. 2103145-67.2025.8.26.0000

Agravantes: Rogério Aparecido Costa e outra

Agravado: Unice Marketing Digital Me

Origem: 4ª Vara Cível da Comarca de Americana

Juiz: Fabio Rodrigues Fazuoli

Voto n. 4.871

TUTELA DE URGÊNCIA. Decisão que a indefere para desocupação de imóvel pela agravada. Insurgência dos autores. Desacolhimento. Ausentes os requisitos do art. 300 do CPC. Não se cogita de excepcional urgência, para justificar tutela com postergação do contraditório, notadamente porque diz respeito à desocupação de imóvel, presumivelmente ocupado pela ré. Dito de outro modo, mesmo diante da cláusula contratual que a autora invoca e da notificação que promovera, exige-se prévio contraditório, visando à segurança da prestação jurisdicional. **Recurso desprovido.**

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelos autores *Rogério Aparecido Costa e outra*, em ação de rescisão contratual ajuizada em face de *Unice Marketing Digital Me*, contra decisão a fls. 34 **que indefere tutela de urgência para desocupação de imóvel pela agravada**, nestes termos:

Vistos.

Indefiro o pedido de tutela antecipada por não vislumbrar os pressupostos do artigo 300, do Código de Processo Civil.

Com efeito, para fins de concessão da antecipação da tutela jurisdicional, impõe-se reconhecer a presença conjunta de todos os requisitos enumerados no supramencionado dispositivo legal.

Em que pese toda argumentação lançada na inicial, certo é que não foi demonstrado nos autos, por prova inequívoca apresentada documentalmente pela parte autora, que seu pedido visa proteger seu direito do perigo de dano ou do risco ao resultado útil do processo, na medida em que não se vislumbra a urgência na medida pleitea-

da, não tendo sido comprovado efetivo prejuízo na manutenção dos réus na posse do bem. Até mesmo porque, em caso de eventual procedência do pedido, é possível arbitrar-se indenização pelo uso do bem durante o período de inadimplência.

Também deve ser demonstrado que a tutela pretendida não acarreta perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

(...)

Os agravantes alegam que firmaram, em 05/06/2024, contrato particular de promessa de compra e venda com a agravada, tendo por objeto imóvel situado em Americana/SP, pelo valor de R\$ 380.000,00. Nos termos da cláusula 4.4 do contrato, ficou estabelecido que o inadimplemento superior a 60 dias, após notificação, autoriza a rescisão automática, com a consolidação da propriedade. A agravada deixou de cumprir suas obrigações contratuais, estando inadimplente há mais de 120 dias. Regularmente notificada, manteve-se inerte. A ação de rescisão contratual foi proposta, mas a tutela de urgência pleiteada foi indeferida, sob fundamentos que desconsideraram a cláusula expressamente pactuada. Sustenta que as partes são plenamente capazes e o contrato foi celebrado livremente, razão pela qual deve prevalecer o princípio do pacta sunt servanda. Presentes os requisitos do art. 300 do CPC, é cabível a concessão da tutela.

Requer, assim, a reforma da decisão para que seja concedida a antecipação dos efeitos da tutela, determinando à agravada (ou a quem quer que esteja na posse) a desocupação do imóvel no prazo de 5 dias, sob pena de multa diária de R\$ 500,00.

É o relatório.

Passo a votar.

O agravo é tempestivo e preenche os requisitos de regularidade formal, enquadrando-se na hipótese de cabimento do art. 1.015, I do CPC, sendo interposto acompanhado de preparo recursal (fls. 6-7). Ademais, os agravantes são parte legítima para interpor agravo, conforme art. 996 do mesmo diploma processual, bem

como interessados na desconstituição da decisão agravada.

Considerando que a proposição será pelo não provimento do recurso, não se cogita de antecipação da tutela recursal e a intimação da parte adversa torna-se desnecessária, por ausência de prejuízo.

Não se cogita de excepcional urgência, para justificar tutela com postergação do contraditório, notadamente porque diz respeito à desocupação de imóvel, presumivelmente ocupado pela ré. Dito de outro modo, mesmo diante da cláusula contratual que a autor invoca e da notificação que promovera, exige-se prévio contraditório, visando à segurança da prestação jurisdicional.

Em sentido similar, cita-se julgado desta Câmara:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Ação declaratória de resolução contratual - Pedido de tutela antecipada para rescisão imediata do contrato e liberação do imóvel - Não cabimento - Petição inicial fundada em simples afirmação de inadimplemento da parte e que revela matéria de alta indagação - Notificação enviada à parte ré - Prova unilateral insuficiente para fundamentar o pedido - Probabilidade do direito ausente, em sede de cognição sumária - Decisão mantida – Recurso desprovido. (TJSP; Agravado de Instrumento 2080456-63.2024.8.26.0000; **Relator (a): Marco Fábio Morsello**; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/04/2024; Data de Registro: 11/04/2024)

Nada impede, em caso de revelia ou contestação vazia, que o requerimento de tutela provisória seja reformulado e reapreciado.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO ao recurso.**

JOSÉ WILSON GONÇALVES
RELATOR