



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000410496

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2097131-67.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ELIZIARIO JOSE DA SILVA, é agravado ELEV BRAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO.

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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), CARMEN LUCIA DA SILVA E SÁ DUARTE.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto nº 36203

Agravo de Instrumento 2097131-67.2025.8.26.0000

Agravante: Elizario Jose da Silva

Agravado: Elev Bras Fundo de Investimento Imobiliario

Comarca: São Paulo

Juiz: Lais Helena Bresser Lang

Agravo de instrumento. Ação de reintegração de posse cumulada com pedido de lucros cessantes. Decisão que indeferiu a tutela provisória de urgência pleiteada pelo locatário autor, ora agravante, sob o fundamento de que há cláusula contratual permitindo a rescisão de pleno direito, com remoção de mercadorias, sendo prudente aguardar o contraditório. Insurgência do locatário autor. Requisitos autorizadores da tutela provisória de urgência, nos termos do artigo 300 do CPC, não verificados no caso concreto. Análise dos autos indicando que o imóvel não é ocupado pelo autor, ora agravante, há mais de três meses, inexistindo risco de dano de difícil ou incerta reparação, caso se aguarde o contraditório. Decisão mantida. Recurso não provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a respeitável decisão que, nos autos de ação de reintegração de posse cumulada com pedido de lucros cessantes, indeferiu a tutela provisória de urgência pleiteada pelo locatário autor, ora agravante, sob o fundamento de que há cláusula contratual permitindo a rescisão de pleno direito, com remoção de mercadorias, sendo prudente aguardar o contraditório (fl. 96 dos autos de origem).

O agravante afirma que celebrou contrato de locação de box comercial com o réu, ora agravado, mas que teve seu imóvel interditado em razão de deixar de pagar condomínio, destacando que os alugueres se encontravam todos adimplidos e em dia. Defende que a legislação vigente garante ferramentas para os casos de inadimplência financeira, como, por exemplo, a possibilidade de despejo, devendo-se seguir estritamente a norma positivada, sob risco de arbitrariedades. Logo, independentemente de previsão contratual, entende que há irregularidade na

interdição do imóvel e esbulho. Requer o provimento do recurso, reformando a r. decisão para reconhecer o seu direito à reintegração na posse do box comercial locado, expedindo-se o competente mandado (fls. 1/5).

Ausente pedido de atribuição de efeito suspensivo ou de concessão da tutela recursal de urgência.

Desnecessária a intimação da parte contrária para a apresentação de resposta, haja vista que ainda não foi integrada à relação jurídica processual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

De início, cabe ressaltar que o presente agravo foi interposto contra a r. decisão que analisou e indeferiu o pleito de tutela provisória de urgência, de modo que, no presente momento, apenas é possível apreciar a existência ou não dos requisitos legais autorizadores da antecipação da tutela, sob pena de se antecipar o julgamento de mérito, que é atrelado à observância do devido processo legal, ou seja, do pleno exercício do contraditório e da ampla defesa, com a produção de todas as provas que se fizerem necessárias.

Logo, o juízo processual ora realizado ficará limitado à análise da existência, ou não, da probabilidade do direito invocado, e do perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, conforme disciplina o artigo 300 do Código de Processo Civil, abaixo transcrito:

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. [...]

§ 2º A tutela de urgência pode ser concedida

liminarmente ou após justificação prévia.

§3º A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

E, em uma análise rasa e superficial da demanda – ínsita a este momento processual –, tem-se que não estão presentes os requisitos autorizadores da antecipação de tutela conforme requerido.

Isso porque, ainda que não se negue a possibilidade de existir, em tese, verossimilhança na alegação do autor, ora agravante, de possível abusividade da cláusula décima oitava do contrato de locação – permitindo, na hipótese de descumprimento contratual, a retomada da posse e retirada dos materiais, com substituição da fechadura, de modo a não permitir o ingresso da locatária no bem locado –, o próprio agravante reconhece que a “lacração” se deu em 23/12/2024, estando ele, há tempos, impedido de entrar no imóvel.

Logo, porquanto já ultimado, há tempos, o esbulho alegado, não se vislumbra o segundo requisito legal, que é o risco ao resultado útil do processo, caso não se defira, de imediato a liminar, e se aguarde a integração do agravado aos autos, atendendo-se o contraditório e a ampla defesa.

Ressalta-se que o contraditório é um dos princípios basilares do direito. Portanto, a mitigação de seu exercício só pode ocorrer em situações extremamente excepcionais, inexistentes na espécie.

Em ações de mesma natureza, quando não verificado o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo até que se garanta o contraditório, assim já decidiu este E. Tribunal:

Agravo de instrumento – Ação de rescisão de compromisso de compra e venda c.c. reintegração de

*posse e perdas e danos – Instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel - **Decisão indeferiu tutela de urgência para reintegração da autora agravante na posse do imóvel - Ausência dos requisitos do art. 300 do CPC - Impossibilidade de imediata reintegração de posse sem prévia manifestação judicial de resolução do contrato – Requeridos encontram-se na posse do imóvel desde 2022, não se vislumbrando perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo** – Necessidade de ampla produção de provas e cognição exauriente sobre a rescisão do contrato - Recurso negado. (TJ/SP, Agravo de Instrumento nº 2095686-82.2023.8.26.0000, Relator: Des. Francisco Giaquinto, 13ª Câmara de Direito Privado, julgado em 28/7/2023) (realces não originais).*

*Agravo de Instrumento. Ação de reintegração de posse. Insurgência em face de decisão que indeferiu a tutela antecipada para reintegração no imóvel objeto da lide. Não acolhimento. Nos termos do art. 300 do Código de Processo Civil, a tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco de resultado útil do processo. **Urgência da medida não verificada.** Posicionamento do Magistrado de primeiro grau mais próxima da causa que deve ser prestigiado. Decisão de primeira instância mantida. Recurso não provido. (TJ/SP, Agravo de Instrumento nº 2329419-55.2023.8.26.0000, Relator: Des. Emílio Migliano Neto, 23ª Câmara de Direito Privado, julgado em 28/8/2024) (realces não originais).*

Destarte, em conformidade com a conjuntura dos autos, e ressalvada a provisoriedade do exame que se realiza nesta oportunidade, não se verifica a presença concomitante de **ambos** os requisitos autorizadores da concessão da tutela provisória de urgência, motivo pelo qual a r. decisão deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

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

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI
Relatora