



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000433596

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2089707-71.2025.8.26.0000, da Comarca de Orlândia, em que são agravantes QUINTO ANDAR SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA e JOSÉ CRISPIM DE OLIVEIRA, é agravado WESLEY SANTOS DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

JOÃO ANTUNES
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 28.205

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2089707-71.2025.8.26.0000

COMARCA: ORLÂNDIA - 1ª VARA

JUIZ DE 1ª INSTÂNCIA: DR JOÃO PAULO RODRIGUES DA CRUZ

AGRAVANTE: JOSE CRISPIM DE OLIVEIRA E OUTRO

AGRAVADO: WESLEY SANTOS DA SILVA

DIREITO CIVIL – AGRAVO DE INSTRUMENTO –
AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO.
TUTELA INDEFERIDA.

I. CASO EM EXAME:

1. Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu o pedido liminar para desocupação em quinze dias.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO:

2. Discute-se a possibilidade de liminarmente determinar a desocupação do imóvel.

III. RAZÕES DE DECIDIR:

3. Inobservância do artigo 59, §1º, inciso IX, da Lei 8.245/91.

4. Inocorrência dos requisitos do art. 300 do CPC.

IV. DISPOSITIVO E TESE:

5. Negado provimento ao recurso de agravo de instrumento.

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de tutela antecipada recursal, interposto por *Jose Crispim de Oliveira e outro*, contra respeitável decisão do MM. Juiz de primeiro grau proferida nos autos da ação de despejo movida contra *Wesley Santos da Silva*, que indeferiu o pedido liminar, sob o fundamento de estarem ausentes os requisitos do artigo 59, §1º, da Lei 8.245/91 (fls. 90/91, dos autos da origem).

Pretendem os agravantes a reforma da r. decisão hostilizada. Sustentam, em síntese, a possibilidade da rescisão contratual com base no inadimplemento contratual, conforme dispõem os artigos 9º, inciso III, e 23, inciso XI, da Lei 8.245/91. Afirmam que o contrato de locação, despido de qualquer garantia, justifica o pedido de liminar. Alegam a exceção do contrato não cumprindo, em decorrência do inadimplemento, em relação ao prêmio do seguro-fiança, nos termos do artigo 476, do CC. Asseveram que o pedido principal está fundamentado no artigo 300 e ss. do CPC, e estão preenchidos os seus requisitos legais. Diante desses fatos, postulam a concessão de tutela antecipada e, no mérito, o provimento do recurso e a reforma da r. decisão.

É o relato do essencial.

A tutela provisória de urgência pode ser satisfativa ou cautelar, e, para ambos os casos, tem por requisitos genéricos a demonstração (i) da probabilidade do direito e (ii) do perigo de dano ou de ilícito, ou ainda, de comprometimento da utilidade do provimento final.

Sobre a probabilidade do direito, trata-se da “*plausibilidade de*

existência desse mesmo direito. O bem conhecido fumus boni iuris (ou fumaça do bom direito). O magistrado precisa avaliar se há 'elementos que evidenciem' a probabilidade de ter acontecido o que foi narrado e quais as chances de êxito do demandante (art. 300 do CPC)." (Fredie Didier Jr. e outros, In "Curso de Direito Processual Civil", v. 2, Juspodivm, pp. 609-609).

Quanto ao segundo requisito, trata-se da "impossibilidade de espera da concessão da tutela definitiva sob pena de grave prejuízo ao direito a ser tutelado e de tornar-se o resultado final inútil em razão do tempo" (Daniel Amorim Assumpção Neves, In "Novo Código de Processo Civil comentado artigo por artigo, Juspodivm, pp.476).

In casu, os elementos carreados ao feito não são suficientes para demonstrar a impossibilidade de espera da concessão da tutela definitiva sob pena de grave prejuízo ao direito a ser tutelado.

Neste sentido, já decidiu esta C. Câmara:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE CONHECIMENTO PELO RITO COMUM - PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA - PEDIDO LIMINAR INDEFERIDO - Inexistência dos elementos necessários à concessão – Ausência dos requisitos do artigo 300 do CPC - Decisão mantida - Agravo improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2070632-17.2023.8.26.0000; Relator (a): Almeida Sampaio; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sertãozinho - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/04/2023; Data de Registro: 27/04/2023)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER – Prestação de serviços educacionais – Insurgência contra a decisão que deferiu a tutela de urgência pleiteada pelo agravado – Probabilidade do direito do requerente não evidenciada – Risco de dano irreversível à requerida – Revogação que se impõe – Necessidade de instrução probatória e cognição exauriente – Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2235551-57.2022.8.26.0000; Relator (a): Hugo Crepaldi; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 11ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/03/2023; Data de Registro: 02/03/2023)

Quanto ao argumento de aplicabilidade do artigo 59, §1º, inciso

IX, da Lei 8.245/91, correto o entendimento do juízo *a quo*.

Dispõe tal artigo que: “*conceder-se-á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:*

IX - a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo”.

In casu, a agravante pretende a desocupação em razão da falta de pagamento, apesar do contrato estar provido de garantia prevista no artigo 37 da lei indicada (fls. 53 dos autos principais).

Logo, não há que se falar em interpretação diversa da cláusula de fiança, tendo em vista a expressa disposição no contrato.

Diante deste panorama, de rigor a manutenção da r. decisão hostilizada.

Note-se que a interposição de Embargos de Declaração considerados protelatórios, em razão de argumentos semelhantes ao já discutido neste recurso, poderá beirar a má-fé, com a imposição de multa processual.

Por derradeiro, considero prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas nº 211 do Superior Tribunal de Justiça e nº 282 do Supremo Tribunal Federal).

Em face do exposto e por meu voto, nego provimento ao agravo

JOÃO ANTUNES
Relator