



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2020.0000344291

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2081039-87.2020.8.26.0000, da Comarca de Espírito Santo do Pinhal, em que é agravante CARLOS ALEXANDRE ALIPERTI FERREIRA DA SILVA, é agravada MARIA FRANCISCA VICENTE JANNINI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 CESAR LACERDA (Presidente), CESAR LUIZ DE ALMEIDA E SERGIO ALFIERI.

São Paulo, 15 de maio de 2020.

CESAR LACERDA
Relator
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 36.463

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2081039-87.2020.8.26.0000

COMARCA: ESPÍRITO SANTO DO PINHAL

AGVTE.: CARLOS ALEXANDRE ALIPERTI FERREIRA DA SILVA

AGVDA.: MARIA FRANCISCA VICENTE JANNINI (NÃO CITADA)

JUÍZA PROLATORA DA DECISÃO: JULIANA MARIA FINATI

Agravo de instrumento. Locação de imóvel. Ação declaratória de existência de relação contratual. Tutela de urgência. Continuidade da locação até o trânsito em julgado. Indeferimento.

Se, em cognição sumária, não há elementos suficientes para convencer da presença de todos os pressupostos autorizadores da tutela de urgência, mostra-se prematura a concessão de tal medida antes da formação do contraditório.

Recurso não provido.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a respeitável decisão reproduzida a fls. 61/63 que, nos autos da ação declaratória de existência de relação contratual movida por Carlos Alexandre Aliperti Ferreira da Silva em face de Maria Francisca Vicente Jannini, indeferiu o pedido de tutela de urgência, em que o autor postulou fosse determinada a continuidade da locação até o trânsito em julgado.

O agravante sustenta, em síntese, que o indeferimento da liminar alicerçou-se em causa de pedir diversa daquela indicada na inicial, aduzindo que o pedido não se funda na locação havida entre seu genitor, na qualidade de locatário, e a antiga proprietária do imóvel locado, mas na concordância da atual titular do domínio do bem em locá-lo ao agravante. Assevera que a própria agravada confeccionou o instrumento contratual e informou seus dados bancários para o depósito do aluguel, de

modo que a denúncia do antigo pacto locatício fundada no art. 8º da Lei nº 8.245/91 constitui ofensa à boa-fé objetiva, além de configurar *venire contra factum proprium*. Alega a necessidade de preservação da confiança e da segurança jurídica.

A pretendida antecipação dos efeitos da tutela recursal foi indeferida.

É o relatório.

Os argumentos desenvolvidos no recurso não se mostram aptos a evidenciar desacerto da decisão recorrida.

Com efeito, consoante dispõe o 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 ao resultado útil do processo”**.

No caso vertente, a concessão da medida antecipatória mostra-se prematura, porquanto não evidenciada a presença de seus requisitos legais.

Isso porque os fatos alegados nas razões recursais são insuficientes para convencer, em cognição sumária, da probabilidade do direito postulado, notadamente ante a ausência de prova de que a agravada efetivamente adotou comportamento que revele expressa manifestação de vontade de locar ao agravante o imóvel por ela adquirido da antiga locadora.

Igualmente, não se vislumbra a presença do perigo de dano ou do risco ao resultado útil do processo, pois sequer há notícia de ajuizamento de ação de despejo, sendo oportuno registrar, ainda, que a i. Magistrada prolatora da decisão agravada interrompeu o prazo de 90 dias concedidos pela recorrida ao recorrente para a

desocupação voluntária do imóvel, em razão da pandemia de Covid-19 e do pedido formulado pelo Instituto de Arquitetos do Brasil, pelo Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico e pela Federação Nacional dos Arquitetos e Urbanistas.

Anota-se que os alegados comportamento contraditório e ofensa à boa-fé objetiva constituem questões que requerem análise mais aprofundada, após a citação da ré.

Em face desse contexto, os documentos juntados ao feito até o momento não fornecem campo seguro para formação de um juízo amplo sobre a presença de todos os pressupostos autorizadores da tutela de urgência, reclamando a formação do contraditório.

Assim, sem embargo de oportuna reapreciação da matéria, eis que o indeferimento da tutela de urgência não tem caráter irrevogável, podendo ser concedida a qualquer momento desde que demonstrada a situação excepcional que o seu deferimento requer, mantém-se a decisão agravada.

Diante do exposto, nega-se provimento ao recurso.

CESAR LACERDA
Relator