



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Agravado de Instrumento nº 2060227-24.2020.8.26.0000

2020.0000271221

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravado de Instrumento nº 2060227-24.2020.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante RPTH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são agravados LUCARVIC ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA - ME, LUIS CARLOS FEITOSA, ROBERTO BRANDÃO LEITE e MARCIA AIRES LEITE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 FELIPE FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS DIAS MOTTA E RENATO SARTORELLI.

São Paulo, 18 de abril de 2020.

ANTONIO NASCIMENTO

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Agravado de Instrumento nº 2060227-24.2020.8.26.0000

1ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro – São Paulo/SP

Agravante: RPTH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Agravados: LUCARVIC ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA ME, LUIS CARLOS FEITOSA, ROBERTO BRANDÃO LEITE e MARCIA AIRES LEITE

MM Juíza de Direito: Dr^a. FABIANA FEHER RECASENS

VOTO Nº 26.764

AGRAVO DE INSTRUMENTO – COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Tutela de urgência para a sustação dos pagamentos do financiamento do imóvel. Descabimento. Ausência de elementos concretos a justificar a alegada impossibilidade financeira em razão da pandemia do COVID-19. Ausentes os requisitos exigidos pelo art. 300 do CPC, não se mostra possível a concessão da tutela de urgência. RECURSO DESPROVIDO.

Cuida-se de agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto por **RPTH Empreendimentos Imobiliários Ltda**, contra a decisão que, nos autos da **ação de cobrança** de verbas decorrentes de corretagem, ora em cumprimento de sentença, indeferiu o pedido de tutela de urgência, visando à sustação dos pagamentos relativos à aquisição judicial do imóvel pela recorrente.

Irresignada, sustenta a agravante que em razão da pandemia de Coronavírus (COVID-19), teve suspensos contratos com clientes e fornecedores, o que lhe gerou profunda modificação de sua condição econômica.

A agravante cumpriu as formalidades dos



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 26ª Câmara de Direito Privado
 Agravo de Instrumento nº 2060227-24.2020.8.26.0000

artigos 1.016 e 1.017, ambos do CPC. Desnecessária a requisição de informações ao MM. Juiz de Direito. De igual modo, revela-se irrelevante a intimação dos agravados, porquanto não se vislumbra razão às pretensões do recorrente.

Formado o instrumento e adimplidos os requisitos essenciais, este agravo foi recebido sem a concessão do pleiteado efeito suspensivo (fls. 13).

É o relatório.

Cuidam os autos de **ação de cobrança** de corretagem, ora em fase de cumprimento de sentença, em cujos lindes houve a arrematação do imóvel penhorado nos autos.

A situação narrada ajusta-se à dicção do art. 300 do CPC: *“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”*.

Em escólio a sobredito dispositivo legal, os eminentes **Nelson Nery Júnior** e **Rosa Maria de Andrade Nery**, anotam, com sua peculiar clareza e precisão:

“(…)

3. Requisitos para a concessão da tutela de urgência: 'periculum in



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 26ª Câmara de Direito Privado
 Agravo de Instrumento nº 2060227-24.2020.8.26.0000

mora'. Duas situações, distintas e não cumulativas entre si, ensejam a tutela de urgência. A primeira hipótese autorizadora dessa antecipação é o 'periculum in mora', segundo expressa disposição do CPC 300. Esse perigo, como requisito para a concessão da tutela de urgência, é o mesmo elemento de risco que era exigido, no sistema do CPC/193, para a concessão de qualquer medida cautelar ou em alguns casos de antecipação de tutela.

4. Requisitos para a concessão da tutela de urgência: 'fumus boni iuris'. Também é preciso que a parte comprove a existência da plausibilidade do direito por ela afirmado ('fumus boni iuris'). Assim, a tutela de urgência visa assegurar a eficácia do processo de conhecimento ou do processo de execução (...).

5. Discricionariedade do juiz. Demonstrados o 'fumus boni iuris' e o 'periculum in mora', ao juiz não é dado optar pela concessão ou não da tutela de urgência, pois tem o dever de concedê-la. É certo que existe certa dose de subjetividade na aferição da existência dos requisitos objetivos para a concessão. Mas não menos certo é que não se pode falar em poder discricionário do juiz nesses casos, pois não lhe são dados pela lei mais de um caminho igualmente legítimo, mas apenas um (...).¹

Forçoso convir que não foram satisfeitos os requisitos enunciados pelo art. 300 do CPC, sobretudo o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Não obstante a pandemia do novo coronavírus (COVID-19), que assola o mundo, não é cabível sua evocação, de maneira genérica, sem qualquer comprovação documental, com vistas à cessação ou suspensão dos contratos em curso.

Com efeito, o dano hipotético não justifica a pretendida tutela. Deveras, deve haver um mínimo de plausibilidade do direito

¹ NERY JÚNIOR, Nelson e NERY, Rosa Maria de Andrade. **Comentários ao código de processo civil — novo cpc**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015, p. 857/858.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Agravado de Instrumento nº 2060227-24.2020.8.26.0000

invocado, sob pena de se gerar situação futura irremediável, quiçá mais prejudicial do que a atualmente encontrada, além de implicar ofensa ao princípio da segurança jurídica.

Ademais, o contrato em análise encerra um sinalagma, com obrigações recíprocas aos contratantes. Logo, autorizar a medida pretendida pela recorrente resultaria na imputação da álea do negócio apenas à contraparte.

Postas estas premissas, **nega-se provimento** ao recurso.

Antonio (Benedito do) **Nascimento**
RELATOR