



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Secretaria Judiciária
Serviço de Processamento do 16º Grupo de Câmaras de Direito Privado
Pátio do Colégio 73 - 9º andar - sala 907 - Sé - CEP 01016-040
São Paulo/Capital
Fone (11) 3489-3814

Registro: 2025.0000281816

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2314537-54.2024.8.26.0000, da Comarca de Pirajuí, em que é agravante APARECIDO RAMOS DA SILVA, é agravado ALESSANDRO FORTE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) E MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES.

São Paulo, 25 de março de 2025.

ANDRADE NETO

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 2

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Agravo de Instrumento n.2314537-54.2024.8.26.0000

Agravante: Aparecido Ramos da Silva

Agravado: Alessandro Forte

Comarca: Pirajuí – 1ª Vara Judicial (autos nº 1002317-16.2024.8.26.0453)

Juiz prolator: Raphael Correia Lima Alves De Sena

AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA – CONTRATO ESCRITO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL – EXISTÊNCIA DE RELAÇÃO DE PREJUDICIALIDADE EXTERNA ENTRE AÇÃO TRABALHISTA AJUIZADA PELO RÉU E O PEDIDO DE DESPEJO, MEDIANTE ALEGAÇÃO DE CUIDAR-SE A LOCAÇÃO DE NEGÓCIO SIMULADO PARA ACOBERTAR A EXISTÊNCIA DE VÍNCULO EMPREGATÍCIO ENTRE AS PARTES – NÃO RECONHECIMENTO – ARGUMENTAÇÃO INSUBSISTENTE PARA OBSTAR O CUMPRIMENTO DA LIMINAR DE DESPEJO - DECISÃO MANTIDA

AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO

VOTO Nº 49505

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelo réu contra a decisão que, nos autos de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança fundada em contrato de locação residencial, deferiu a liminar de desocupação do imóvel.

Alega o agravante, em síntese, que o contrato de locação constitui em realidade subterfúgio utilizado pelo autor para ocultar a relação trabalhista existente entre as partes, conforme evidências substanciais carreadas ao processo trabalhista em curso, havendo entre as demandas relação de prejudicialidade externa a impor a sustação do cumprimento do despejo do imóvel até o trânsito em julgado



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 3
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Agravo de Instrumento n.2314537-54.2024.8.26.0000

da decisão que vier a ser proferida na ação trabalhista.

Ao recurso foi atribuído efeito suspensivo para o fim de obstar o cumprimento da liminar de despejo, tendo sido regularmente processado, com apresentação de contraminuta.

É o relatório.

A irresignação não procede.

A Lei nº 12.112/09, visando facilitar a retomada do imóvel locado, acrescentou o inciso IX ao art. 59 da Lei de Locações, que possibilita concessão de liminar em ação de despejo motivada pela falta de pagamento de aluguéis em que o contrato estiver desprovido de qualquer garantia prevista no art. 37, cuja finalidade é evitar prejuízo ao locador e fomentar o mercado de locações imobiliárias.

No caso, o autor, ora agravado, instruiu a ação de despejo com a via do contrato de locação assinada pelas partes, cujo prazo de validade foi estabelecido em trinta e seis meses, a vigorar entre 1º/11/2021 e 1º/11/2024, mediante pagamento de aluguel no valor mensal de R\$ 300,00, estando fundamentado o pedido de despejo na falta de pagamento dos aluguéis vencidos nos seis meses anteriores ao ajuizamento da demanda, ocorrido em agosto de 2024.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 4
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Agravo de Instrumento n.2314537-54.2024.8.26.0000

Ao contestar a ação, o réu, ora agravante, embora reconhecendo a autenticidade da assinatura aposta no contrato, negou a existência da relação locatícia, afirmando cuidar-se de negócio simulado para acobertar vínculo trabalhista, vez que sempre exerceu atividades contínuas de manutenção e manejo da área rural de propriedade do autor, sendo a cessão da casa residencial objeto da suposta locação parte das condições de trabalho negociadas entre as partes.

Entretanto, não há como dar abrigo à pretensão do agravante.

Isso porque, o agravante busca permanecer residindo no imóvel com base essencialmente na alegação de que haveria relação de prejudicialidade externa entre o pedido de despejo e o pedido de reconhecimento da aventada relação de emprego deduzido na ação trabalhista ajuizada em face do agravado, até que haja o trânsito em julgado desta.

Contudo, colhe-se dos autos da ação trabalhista juntados por cópia que o agravante se restringe a pleitear o recebimento de verbas trabalhistas, não deduzindo nenhuma espécie de pretensão relativamente à casa residencial situada no imóvel rural.

Além disso, tanto na referida ação trabalhista quanto em sua contestação, mais especificamente à fl. 48 dos autos da ação de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 5

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Agravo de Instrumento n.2314537-54.2024.8.26.0000

despejo, o agravante limita a sua pretensão às verbas trabalhistas devidas até maio de 2024, porquanto teria sido esta a data em que houve a rescisão do pacto laborativo. Ora, uma vez extinto o vínculo empregatício, cuja vigência se constituía na justa causa para o exercício da posse do imóvel, não mais subsiste a justificativa dada pelo próprio agravante para continuar ocupando o imóvel.

Nesse panorama, não há como vislumbrar a existência de relação de interdependência entre as soluções que venham a ser atribuídas na ação trabalhista e na ação de despejo, não havendo falar, por conseguinte, em prejudicialidade externa entre as demandas.

Frise-se que o autor/agravado nega que a casa tenha sido cedida gratuitamente ao agravante em função do contrato de trabalho, afirmando ter sido procurado pelo agravante com a intenção mesmo de locar a casa para nela fixar sua residência, ausente qualquer elemento de convicção minimamente idôneo que autorize referendar uma versão em detrimento da outra.

Outrossim, o agravante não apontou nenhum elemento ao menos indiciário de ter exercido efetivamente no local qualquer atividade de manutenção e/ou manejo da área rural em questão.

Em suma, inexistente qualquer razão verdadeiramente relevante para colocar em dúvida a existência da relação locatícia



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 6
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Agravo de Instrumento n.2314537-54.2024.8.26.0000

descrita no instrumento contratual firmado pelas partes, tampouco para se conferir legitimidade à posse exercida pelo agravante sobre o indigitado imóvel.

E se assim é, inverossímil a pretensão do agravante de obstar o cumprimento da liminar de despejo enquanto durar a ação trabalhista, impondo-se a manutenção da decisão vergastada.

Isto posto, pelo meu voto, **nego provimento ao agravo de instrumento.**

ANDRADE NETO
Relator