



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000282662

DECISÃO MONOCRÁTICA

Pedido de Efeito Suspensivo À Apelação Processo nº **2086447-83.2025.8.26.0000**

Relator(a): **FERREIRA DA CRUZ**

Órgão Julgador: **28ª Câmara de Direito Privado**

DM nº 14.722.

Vistos.

Trata-se de requerimento visando a agregar efeito suspensivo à apelação interposta contra a r. sentença que determinou o despejo dos locatários e de eventuais ocupantes do imóvel (fls. 32/35).

Em regra, a apelação tem efeito suspensivo, consoante reza o art. 1.012 do CPC.

No entanto, nos termos do art. 58, inciso V, da Lei 8.245/91, “*os recursos interpostos contra as sentenças terão feito somente devolutivo*”.

Nessa hipótese, assim como naquelas elencadas no § 1º do art. 1.012 do CPC, é possível ao relator suspender a eficácia da sentença, se o apelante demonstrar a probabilidade de provimento de seu recurso ou se, sendo relevante a fundamentação, houver risco de dano grave ou de difícil reparação (§ 4º do art. 1.012 do CPC).

Pois bem.

A ação foi proposta apenas contra os locatários (José Alexandre Pontes Costa, Marcos Roberto Pontes Costa e Abel Pontes Costa – fls. 03 da origem), tendo em vista o inadimplemento do contrato de locação não residencial firmado entre as partes (fls. 12/16 e 17/18).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

José Lopes Filho, no entanto, ingressou nos autos como terceiro interessado, a aduzir estar na posse do bem desde janeiro de 2010, segundo ele, com conhecimento dos proprietários.

Juntou, para prova de sua tese, duas contas de energia elétrica: uma em seu nome, na rua Pe Luiz Carlos da Silva, 1772, cep 18206-100, com vencimento em 08.07.2024 (fls. 81 – origem); e outra em nome de sua esposa, Lázara Maria Lopes, na r. Pedro Cláudio Vadenar, 310 fd, cep 18205-080, com vencimento em 08.12.2014 (fls. 82 – origem).

O contrato de locação descreve o imóvel como sito na Chácara São Pedro, Chapadinha, cep 18200-000 (fls. 12).

Como se vê, há três CEP's diferentes, ou seja, três ruas diversas e insatisfatória demonstração de posse longa.

De todo modo, a autora informa que jamais soube da ocupação de terceiros, sobretudo porque o bem esteve locado durante todo o período em que se asseverou a suposta posse (fls. 101/103, 112/117, 118/121 – origem).

Ademais, é certo que a cláusula 6ª da locação impedia a transferência, cessão, sublocação ou empréstimo do imóvel sem prévia autorização e exigia do locatário que afastasse eventual ocupação (fls. 115 – origem).

Correto, pois, o silogismo estruturado pelo MM. Juiz de Direito:

Por fim, quanto a ocupação do bem por terceiros, o contrato de locação veda expressamente a sublocação, cessão ou empréstimo do imóvel sem prévia autorização por escrito do locador. Tal vedação encontra amparo no artigo 13 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), que condiciona a cessão, sublocação e empréstimo do imóvel ao consentimento prévio e escrito do locador. Por tal razão, a ordem de despejo a eles se estende, consoante decidido pelo E. Tribunal de Justiça Bandeirante (...) (fls. 33).

De fato, além dos precedentes citados nessa decisão, colacionam-se outras, a corroborá-los:



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. TERCEIRO OCUPANTE SEM VÍNCULO CONTRATUAL. SUBLOCAÇÃO NÃO AUTORIZADA. IMPOSSIBILIDADE DE OBSTAR O CUMPRIMENTO DA ORDEM DE DESPEJO. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. Agravo de instrumento interposto contra decisão em que o Juiz deferiu tutela de urgência para determinar a desocupação de imóvel comercial em cumprimento de sentença de acordo homologado em ação de despejo por falta de pagamento. II. QUESTÃO EM EXAME 2. São duas as questões em discussão: (i) definir se o terceiro ocupante tem legitimidade para impedir o cumprimento da ordem de despejo; (ii) estabelecer se a sublocação não autorizada pelo locador pode gerar efeitos jurídicos em favor do ocupante. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. O terceiro ocupante não integra a relação locatícia e não comprova vínculo jurídico com o locador, limitando-se a alegar ocupação com base em permissão do locatário. 4. A sublocação ou cessão de direitos sem autorização expressa do locador é juridicamente ineficaz e não gera direito à permanência no imóvel. 5. O não cumprimento do acordo entre locador e locatário resultou na retomada do imóvel, e a ordem de despejo abrange qualquer ocupante que não detenha posse legítima. 6. O agravante não apresentou documentação comprobatória da relação jurídica alegada, descumprindo determinação judicial para tanto. 7. O prejuízo econômico do terceiro ocupante, decorrente da desocupação, não justifica a modificação da decisão judicial e deve ser discutido em ação própria. IV. DISPOSITIVO E TESE 8. Recurso de agravo de instrumento desprovido. Teses de julgamento: “1. A ocupação de imóvel por terceiro sem vínculo jurídico com o locador, decorrente de sublocação não autorizada, não impede o cumprimento da ordem de despejo. 2. A ausência de comprovação documental da relação jurídica alegada pelo terceiro ocupante inviabiliza sua inclusão no polo passivo da ação de despejo. 3. O cumprimento da ordem de despejo não pode ser obstado por interesse econômico de terceiro ocupante sem respaldo jurídico no contrato de locação.”¹

Agravo de Instrumento. Locação residencial. Ação de Despejo por Infração Contratual e Falta de Pagamento cumulada com cobrança. Tutela de urgência – Ocupação por terceiro que não

¹ TJSP, AI 2358203-08.2024.8.26.0000, rel. Adilson de Araújo, j. 13.02.2025.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

firmou contrato com a locadora – Contrato de locação que proíbe a transferência, a cessão ou sublocação do imóvel – Ocupação tida por irregular – Ordem de despejo que, no caso, pode ser executada contra o locatário, o sublocatário ou qualquer ocupante do imóvel – Decisão reformada – Recurso provido.²

Embargos de terceiro. Locação de imóvel comercial. Ação de despejo por falta de pagamento com cobrança. Terceiro que se opõe ao despejo ao fundamento de que é o ocupante do imóvel por força de transferência de ponto comercial – Sentença que indeferiu a inicial e julgou extinto os embargos. Inconformismo da Embargante. Posse precária, posto que não advinda nem de contrato de sublocação, tampouco de legítima cessão. Ocupação irregular que é incapaz de gerar efeitos perante o locador – Embargante que deve se sujeitar a ordem de despejo, porque ausente qualquer vínculo jurídico a justificar a ocupação do imóvel – Precedentes deste Tribunal de Justiça – Recurso desprovido.³

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Terceiros ocupantes não autorizados de imóveis locados se sujeitam a ordens de despejo. Ausente qualquer vínculo jurídico a justificar a ocupação, dispensa-se a propositura de ação de reintegração de posse em face do terceiro que ocupa o bem de maneira irregular. Economia processual e segurança jurídica. Precedentes. Recurso provido.⁴

APELAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. SUBLOCAÇÃO NÃO AUTORIZADA PELA LOCADORA. DESPEJO DOS SUBLOCATÁRIOS. CABIMENTO. A sublocação cessão ou ocupação não consentida é incapaz de gerar efeitos jurídicos para o locador. Nada obstante, finda a relação locatícia que a originou, por infração contratual, é de rigor a extinção da locação. Despejo devido. Exegese dos artigos 2º, § único, c.c. art. 5º e 13, todos da Lei Federal 8.245/91. Atos de mera permissão ou tolerância não induzem posse, mas mera detenção (art. 1.208 do Cód. Civil). Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.⁵

² TJSP, AI 2278379-97.2024.8.26.0000, rel. João Antunes, j. 16.10.2024.

³ TJSP, AC 1001239-18.2020.8.26.0003, rel. Mário Daccache, j. 30.09.2024.

⁴ TJSP, AI 0000612-11.2018.8.26.0000, rel. Hugo Crepaldi, j. 05.04.2018.

⁵ TJSP, AC 1005299-08.2023.8.26.0010, rel. Antônio Nascimento, j. 29.05.2024.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Nesse passo, diante da previsão legal para que a sentença produza efeitos imediatamente após a sua publicação, ao menos no âmbito do despejo, e não não configurados os requisitos que recomendem afastar a regra legal para acolher a excepcional hipótese do § 4º do art. 1.012, do CPC, de se indeferir o pedido de concessão de efeito suspensivo.

Ex positis, INDEFIRO o pedido de suspensão dos efeitos da sentença.

Eventuais embargos de declaração **serão** – em princípio – julgados de modo virtual⁶, **salvo** interesse público e/ou discordância convincente inscrita no seu corpo.

Int.

São Paulo, 25 de março de 2025.

FERREIRA DA CRUZ
Relator

⁶ TJSP, Res. nº 549/11, art. 1º.