



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000313235

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2036148-05.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante OTÁVIO ANTÔNIO DA SILVA, é agravado PARES FERREIRA POMPEU DE SOUSA BRASIL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), WALTER EXNER E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

PEDRO BACCARAT
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2036148-05.2025

AGRAVANTE: Otávio Antônio da Silva

AGRAVADO: Pares Ferreira Pompeu de Sousa Brasil

COMARCA: São Paulo – Foro Regional de Santana – 2ª Vara
Cível

Agravo de instrumento. Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e encargos. Liminar para desocupação do imóvel em 15 dias. Alegação de fraude no contrato de locação e de aquisição do imóvel por usucapião. Impossibilidade de análise da alegação de usucapião, nem sequer submetida ao juiz de Primeiro Grau. Relações jurídicas distintas: locatícia (natureza pessoal) e usucapião (direito real de propriedade). Fraude da locação não comprovada. Recurso desprovido.

VOTO n.º 50.384

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento tirado contra a decisão proferida pela magistrada, Doutora Ana Claudia Dabus Guimarães e Souza, em ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e encargos, que deferiu a liminar para desocupação do imóvel locado, em 15 dias, sob pena de despejo coercitivo, desde que prestada caução equivalente a três meses de aluguel.

Insurge-se o Réu, alegando que há

fortíssimos indícios de fraude na assinatura do contrato de locação, e que, de fato, nunca existiu relação locatícia, eis que exerce a posse mansa e pacífica do imóvel há mais de 15 anos. Assevera que adquiriu a propriedade do imóvel por usucapião, nos termos do art. 1.238 do Código Civil, e que o instituto pode ser arguido em defesa, de conformidade com a Súmula 237 do STF. Pugna pela concessão da justiça gratuita e pela revogação da liminar, além do reconhecimento da usucapião.

O efeito suspensivo foi indeferido.

Recurso tempestivo, não preparado e respondido.

É o relatório.

De início, é o caso de se admitir excepcionalmente o recurso interposto pela parte, com a concessão do benefício da justiça gratuita para este ato, considerando que esta matéria permanece sem decisão em primeiro grau.

Pares Ferreira Pompeu de Sousa Brasil ajuizou ação de despejo por falta de pagamento em face de Otavio Antonio da Silva, em razão do inadimplemento dos alugueres vencidos desde 10.01.2023, no valor de R\$ 28.872,41.

O Réu, por sua vez, alega que nunca houve locação e que teria direito ao reconhecimento usucapião, em razão de manter a posse, mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel há mais de 15 anos.

No entanto, a alegação de usucapião, além de não ter sido submetida à apreciação do magistrado, veio desacompanhada de qualquer elemento de prova, quer do aventado vício material do contrato de locação, quer quanto à posse invocada e suficiente à prescrição aquisitiva.

Ademais, as partes invocam relações jurídicas diversas, pois na ação de despejo, discute-se a relação locatícia, de natureza pessoal, enquanto na usucapião haverá a discussão do direito real de propriedade, competindo ao locador demonstrar a locação do bem, cuja fraude, aventada pelo locatário, não foi comprovada neste processo.

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.

Pedro Baccarat
Relator