



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000365711

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2004564-17.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ROBERTA DUARTE CUZZUOL, é agravado LEANDRO FIORITTA NEVES FERRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

VITOR FREDERICO KÜMPEL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto: 10865

Agravo de Instrumento nº: 2004564-17.2025.8.26.0000

Agravante: Roberta Duarte Cuzzuol

Agravado: Leandro Fioritta Neves Ferro

Origem: São Paulo – Foro Regional III - Jabaquara

Juiz de primeira instância: Dr(a). Daniel D Emidio Martins

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMISSÃO NA POSSE. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em Exame. Recurso de agravo de instrumento contra decisão que determinou a retomada da marcha processual com a expedição de mandado de imissão na posse. O agravante pleiteia a concessão de gratuidade da justiça, a inadequação da via eleita, a dilação do prazo de desocupação e o afastamento da multa imposta.

II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em verificar a adequação da decisão que determinou a imissão na posse.

III. Razões de Decidir. 3. A decisão agravada deve ser mantida, pois os elementos nos autos indicam a ausência de probabilidade do direito alegado pelo agravante. 4. A posse de boa-fé anteriormente exercida pela agravada teve seu termo em outubro de 2024, com indícios de esbulho pela agravante, que permaneceu no imóvel sem contraprestação.

IV. Dispositivo e Tese. 5. Recurso não provido. Tese de julgamento: 1. A decisão de imissão na posse deve ser mantida diante da ausência de probabilidade do direito alegado. 2. A discussão sobre a natureza da relação locatícia deve ocorrer no momento processual oportuno.

Vistos.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento em razão da decisão de fls. 499/500 dos autos de origem, que determinou a retomada da marcha processual, com a expedição do competente mandado de imissão na posse.

Sustenta o agravante (i) necessidade de concessão dos

benefícios da gratuidade da justiça, tendo em vista que os pagamentos de R\$5.000,00 mensais, recebidos a título de partilha em ação de divórcio foram ajustados pelo período de 20 (vinte) meses, com início em 05/05/2023, sendo encerrados, portanto, em 05/12/24, estando a agravante sem renda (ii) a inadequação da via eleita, ante o manejo de ação de imissão na posse no lugar da ação de despejo, sendo de rigor a imediata extinção da ação (iii) dilação do prazo de desocupação voluntária de 10 (dez) para 90 (noventa) dias e afastamento da multa imposta em caso de descumprimento.

Requeru a concessão de efeito suspensivo da decisão que deferiu a imissão na posse do agravado, com determinação de 10 (dez) dias para desocupação, com o posterior provimento do recurso e reforma da decisão agravada.

Não houve a concessão de efeito suspensivo (fls. 180/182)

Contraminuta às fls. 185/191.

Pois bem.

Inicialmente, cumpre fazer menção à escorreita tramitação do feito em primeiro grau de jurisdição, sob a presidência do MM. Juiz de Direito Dr(a). Daniel D Emidio Martins.

Reforço a concessão dos benefícios da gratuidade da justiça à agravante no tocante ao tramite do presente recurso, sem prejuízo do quanto decidido nos autos dos agravos de instrumento nº 2208935-74.2024.8.26.0000 e nº 2312409-61.2024.8.26.0000, bem como do quanto decidido em primeira instância, salientando, ainda, a ausência de retroatividade da presente decisão.

Pois bem.

De início, convém esclarecer que nesta sede de agravo de instrumento e em fase de cognição sumária, esta Turma Julgadora se limitará a analisar a presença ou não dos pressupostos autorizadores da concessão da tutela antecipada, sob pena de se antecipar o julgamento do mérito, que ainda depende da observação do devido processo legal.

Assim, cabe ao Tribunal decidir acerca da preservação da decisão do Juízo *a quo* que determinou a retomada da marcha processual, com a expedição do competente mandado de imissão na posse.

Como se sabe, o art. 300 do CPC estabelece que “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”. E, em que pese a argumentação da recorrente, os elementos constantes nos autos autorizam concluir, no momento, que a decisão agravada deve ser mantida, como se verá a seguir.

A questão aqui abordada já foi objeto de discussão nos autos do agravo de instrumento 2208935-74.2024.8.26.0000, onde houve a suspensão da ordem de despejo, em razão da ausência de decurso do prazo legal para desocupação.

Após, em 13/10/2024, houve o vencimento do contrato de locação, razão pela qual a marcha processual foi retomada em primeira instância, conforme muito bem observado pelo MM. Magistrado *a quo*: “(...) *No mais, há fato superveniente que corrobora a ilicitude da posse exercida pela ré: o contrato de locação, por prazo determinado, já se encerrou há quase três meses. Assim, ainda que se considere ilícitas as cláusulas contratuais referentes ao prazo de desocupação ou mesmo que teria sido nula a notificação para tanto, é certo que não há base jurídica para a permanência da locatária no imóvel, que desde sempre esteve ciente de que o contrato se encerrava em 13/10/2024, quando então considerada finda, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, deverá a LOCATÁRIA proceder a restituição do imóvel, completamente livre e desocupado*”(cláusula 2 do contrato – fls. 35)

Anoto, ainda, não vislumbrar probabilidade do direito da tese de que o processo deveria ser extinto sem resolução do mérito. Formalidades processuais não podem ser sobrepor ao evidente direito material do proprietário do imóvel, especialmente quando o formalismo em questão não trouxe absolutamente nenhum prejuízo ao direito da defesa da ré, que vem sendo plenamente exercido ao

longo do processo. Os fatos e fundamentos jurídicos estão satisfatoriamente postos na petição inicial, sendo irrelevante a nomenclatura dada à demanda, pois, repita-se, isso não traz qualquer prejuízo ao contraditório ou à ampla defesa.”.

Logo, a posse de boa-fé anteriormente exercida pela agravada teve seu termo em outubro de 2024 e, ainda que mantida na posse direta do imóvel, há indícios de esbulho por parte da agravante, que continuou residindo no imóvel, sem qualquer contraprestação.

Desta forma, a probabilidade do direito alegado pela agravante não se faz presente, sobretudo porque as divergências acerca da natureza da relação locatícia e da ação movida devem ser discutidas no momento processual oportuno.

Ademais, não sendo caso de aplicação da Lei do Despejo nesse momento processual, não há que se falar na dilação de prazo para desocupação, tampouco afastamento da multa coercitiva imposta.

Isto posto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

VITOR FREDERICO KÜMPEL
Relator(a)
Assinatura Eletrônica