



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000371692

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2083991-63.2025.8.26.0000, da Comarca de Brodowski, em que é agravante DANIELE MARA VALENTINO (JUSTIÇA GRATUITA), é agravado GERALDO BERNARDES DO NASCIMENTO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

ALFREDO ATTÍE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA: **BRODOWSKI**
AUTORA: **DANIELE MARA VALENTINO**
RÉU: **GERALDO BERNARDES DO NASCIMENTO**

VOTO N.º 27.112

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR INADIMPLEMENTO. Insurgência em face da decisão que rejeitou a impugnação ao cumprimento de sentença, determinando o prosseguimento da execução e o despejo coercitivo da ré. Pedido de efeito suspensivo à apelação. Não provimento. Ausente a probabilidade do provimento do recurso (art. 1.012, § 4º, do CPC).
RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto em face da decisão que rejeitou a impugnação ao cumprimento de sentença, determinando o prosseguimento da execução e o despejo coercitivo da ré. Pleiteia a ré agravante a concessão de efeito suspensivo à apelação.

Desnecessária contraminuta.

É O RELATÓRIO.

A respeito do efeito aplicado à sentença de procedência de pedido de despejo por falta de pagamento, dispõe o art. 58 da Lei de Locação:

Art. 58. Ressalvados os casos previstos no parágrafo único do art. 1º, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, observar - se - á o seguinte:
(...)

V - os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo.

E dispõe o artigo 1.012, do CPC:

§ 1º Além de outras hipóteses previstas em lei, começa a produzir efeitos imediatamente após a sua publicação a sentença que:

- I - homologa divisão ou demarcação de terras;
- II - condena a pagar alimentos;
- III - extingue sem resolução do mérito ou julga improcedentes os embargos do executado;
- IV - julga procedente o pedido de instituição de arbitragem;
- V - confirma, concede ou revoga tutela provisória;
- VI - decreta a interdição.

§ 2º Nos casos do § 1º, o apelado poderá promover o pedido de cumprimento provisório depois de publicada a sentença.

§ 3º O pedido de concessão de efeito suspensivo nas hipóteses do § 1º poderá ser formulado por requerimento dirigido ao:

- I - tribunal, no período compreendido entre a interposição da apelação e sua distribuição, ficando o relator designado para seu exame preventivo para julgá-la;
- II - relator, se já distribuída a apelação.

§ 4º Nas hipóteses do § 1º, a eficácia da sentença poderá ser suspensa pelo relator se o apelante demonstrar a probabilidade de provimento do recurso ou se, sendo relevante a fundamentação, houver risco de dano grave ou de difícil reparação.

A interpretação conjunta desses dispositivos legais permite aferir que a suspensão da sentença de procedência do pedido de despejo por falta de pagamento exige a presença concomitante dos requisitos da probabilidade do direito e do perigo de dano.

No caso, não há a probabilidade do direito.

As partes firmaram contrato verbal de locação do imóvel sito à rua Delelmo Mantovani, 901, Jd. Malvina, Brodowski.

A alegado cerceamento de defesa não ocorreu.

Instados a especificarem as provas que pretendiam produzir na decisão publicada em 31/08/24 (fls. 54), o autor pleiteou o julgamento antecipado da lide (fls. 55/59), enquanto a ré ficou-se inerte (certidão de fls. 60), razão pela qual foi corretamente reconhecida a intempestividade do requerimento de expedição de mandado de constatação que somente ocorreu na petição datada de 23/10/2024, quase dois meses depois (fls. 96).

Ademais, a prova oral e documental produzida é suficiente para demonstrar que o imóvel, embora se localize em área rural, não serve para atividade ligada à pecuária ou agricultura, de qualquer tipo, e sim, para residência da ré.

Nesse sentido a lição de Sylvio Capanema de Souza:

Quanto ao conceito de “urbano”, para efeito de locação, já está consolidado na doutrina, pacificadas que foram as vacilações iniciais. Ao contrário do que muitos imaginariam, a condição de imóvel urbano ou rústico não decorre da sua localização, em referência ao perímetro das cidades. O critério aferidor da natureza jurídica do imóvel, para efeito de locação, é o da sua utilização, pelo locatário, ou seja, do fim a que se destina, primordialmente o contrato.

A jurisprudência é no sentido de que “não é a situação do imóvel que qualifica o prédio em rústico ou urbano, mas a finalidade natural que decorre de seu aproveitamento, dando-se a distinção mais pelo uso, a qualidade do sujeito, a comodidade e destinação, do que pela matéria e forma de qualquer edificação (LexJTA 145/341).” (Código Civil e Legislação Processual em Vigor, 32ª edição, 2013, nota 1 ao artigo 1º, da Lei nº 8.245/91 p. 13651).

Confiram-se os julgados:

Locação de imóvel rural para fins residenciais -Sentença completa e bem fundamentada - Relação jurídica regida pela Lei nº 8.245/91 - Importa, para a qualificação do imóvel em urbano ou rural, mais que a localização, a sua finalidade. - A ocupação de imóvel alheio se presume onerosa, dependendo a alegação de comodato de prova concludente, ausente no caso em exame. - Prova de que o réu pagou, em certo período, aluguéis à autora - Ausência de prova dos pagamentos reclamados na petição inicial - Impossibilidade do exercício do direito de retenção por benfeitorias, porque ele não foi alegado na contestação, e porque



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do seu valor não há prova. Sentença mantida. Recurso não provido. (Ap. 0013676-37.2007.8.26.0659; Relator(a): Silvia Rocha; Comarca: Vinhedo; Órgão julgador: 29ª Câmara de Direito Privado).

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – AÇÃO DE DESPEJO – Locação de imóvel rural para fins residenciais – Relação jurídica regida pela Lei n. 8.245/91 – Ré não se desincumbiu do ônus previsto no artigo 333, inciso II – Inocorrência de cerceamento de defesa - SENTENÇA MANTIDA – RECURSO IMPROVIDO. (Ap. 0015762-17.2013.8.26.0482; Relator(a): Luis Fernando Nishi; Comarca: Presidente Prudente; Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado).

É incontroversa, ainda, a inadimplência do pagamento dos locativos desde o ano de 2023 pela agravante, de onde emerge o direito do locador em reaver a posse direta do bem, evitando maiores prejuízos.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

ALFREDO ATTÍE
Relator