



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2009739-89.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000384470

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2009739-89.2025.8.26.0000, da Comarca de Jandira, em que é agravante RAIDEN RECAP EIRELI, é agravado JOSÉ CARLOS PORFIRIO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 DIAS MOTTA (Presidente) E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

VIANNA COTRIM
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2009739-89.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVANTE: RAIDEN RECAP EIRELI

AGRAVADO: JOSÉ CARLOS PORFIRIO

COMARCA: JANDIRA

EMENTA: Agravo de instrumento - Ação de despejo cumulada com cobrança - Abandono do imóvel - Constatação por oficial de justiça - Imissão na posse - Possibilidade - Recurso improvido.

VOTO Nº 52.743
(recurso digital)

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão que, em ação de despejo cumulada com cobrança, deferiu pedido de imissão na posse do imóvel locado.

Sustenta a agravante, em síntese, que jamais abandonou o imóvel locado, utilizando-se do local para armazenamento dos maquinários e desenvolvimento de sua atividade empresária. Argumenta, em complementação, que o agravado está tentando, de má-fé, retomar o imóvel locado com intuito de se apossar dos bens que guarnecem o local e que estão avaliados em mais de um milhão de reais. Aduz, outrossim, que o magistrado de primeiro grau deveria ter expedido mandado de constatação para que o oficial de justiça avaliasse se houve ou não o abandono do imóvel, o que não ocorreu, tendo o agravado ingressado no imóvel antes do prazo de recurso da decisão que deferiu a imissão na posse. Alega, no



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2009739-89.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

mais, que depende do maquinário depositado no imóvel para exercício de sua atividade econômica, buscando, por isso, a reforma do ato judicial combatido. Pleiteia a concessão de efeito suspensivo.

Concedida a liminar, o recurso foi regular e tempestivamente instruído com traslado de peças e recolhimento de preparo.

O agravado exibiu o auto de imissão na posse, pleiteando a suspensão da liminar. Em razão dos elementos exibidos, revoguei o efeito suspensivo.

O agravado apresentou contraminuta com pedido de imposição de penalidade por litigância de má-fé (fls. 119/131).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

1) Observe-se, inicialmente, que a ação tramita na origem em autos digitais, razão pela qual será mencionada a numeração em primeiro grau (processo n.º 1002362-94.2024.8.26.0299).

2) Insurge-se a agravante contra a decisão de fl. 143, com o seguinte teor:

“Vistos.

Não obstante o imóvel ainda constar em nome da empresa Biguá Comércio de Sucatas e Aparas, conforme fl. 127-128,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2009739-89.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

em razão do distrato de fls. 130-131, devidamente registrado, a responsabilidade pelo ativo e passivo ficou a cargo de José Carlos Pórfiro, autor, bem como a liquidação efetiva, razão pela qual possui poderes para exercício dos direitos relacionados.

Insta acentuar que a lei de locações viabiliza a efetivação da imissão do locador na posse do imóvel em caso de abandono, *inaudutia altera pars* (sic).

Dispõe o artigo 66 da Lei nº 8.244/91: "Quando o imóvel for abandonado após ajuizada a ação, o locador poderá imitir-se na posse do imóvel"

Assim, havendo indicação de desocupação, sem prejuízo da responsabilidade civil do autor em razão da concessão da liminar, DEFIRO a IMISSÃO do autor na posse do imóvel.

No mais, manifeste a autora, no prazo de 05 dias, requerendo o que for de direito, para prosseguimento do presente feito, notadamente quanto à citação do réu.

Cumpra-se, servindo cópia da presente como mandado".

Em que pese a irresignação, outra não poderia ser a solução adotada.

Com efeito, o artigo 66 da Lei n.º 8.245/1991 dispõe que "quando o imóvel for abandonado após ajuizada a ação, o locador poderá imitir-se na posse do imóvel". Essa providência, aliás, pode ser efetivada ainda que a citação do locatário não tenha ocorrido.

No caso, consta do auto de imissão na posse que "o imóvel apresenta sinais de abandono, com mato e sujeira de pombos", tendo o oficial de justiça anexado fotografias que demonstram que o local não está sendo usado (fls. 185/212).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2009739-89.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

As imagens comprovam que o mato invadiu diversas partes do imóvel e que o local está sujo, com equipamentos, móveis e objetos abandonados, sem qualquer sinal de funcionamento da empresa agravante.

Essa situação, acrescida de ausência de justificativa plausível por parte da agravante capaz de afastar a configuração do abandono, autorizava a imissão do locador na posse do imóvel.

Destaco, a propósito, precedentes da lavra deste E. Tribunal:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. IMÓVEL. Ação de despejo por denúncia vazia e condenatória de cobrança. Decisão de rejeição da impugnação ao deferimento de pedido de imissão do locador na posse do imóvel. Insurgência dos réus. - Abandono do imóvel. Constatação por oficial de justiça de que o estabelecimento comercial instalado no imóvel está fechado e inativo, apenas com mobiliário e sem sinais de funcionamento. Notificações extrajudiciais dirigidas à locatária que não foram recebidas. Situação hábil a caracterizar abandono e a autorizar a imissão do locador na posse do imóvel. Art. 66 da Lei nº 8.245/1991. RECURSO DESPROVIDO” (Agravado de Instrumento nº 2339599-96.2024.8.26.0000; Rel. Des. Claudia Menge; 32ª Câmara de Direito Privado; j. 26/11/2024).

“Locação não residencial. Ação de despejo cumulada com cobrança. Abandono do imóvel constatado por oficial de justiça. Expedição de mandado de imissão na posse, mesmo que haja bens materiais no local, observando as cautelas de relacionar os bens que permanecem no imóvel. Exegese do art. 66, da Lei 8.245/91.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2009739-89.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Precedentes desta E. Corte. Recurso provido” (Agravado de Instrumento n.º 2233190-96.2024.8.26.0000; Rel. Des. Gomes Varjão; 34ª Câmara de Direito Privado; j. 28/08/2024).

Como corolário, evidenciado o efetivo abandono do prédio, a decisão de primeiro grau há de ser mantida por seus próprios fundamentos, cumprindo acrescer que todos os bens fotografados ficarão sob a guarda e responsabilidade do autor da ação, já nomeado como depositário, até deliberação do magistrado de primeiro grau a respeito de sua destinação.

As demais questões suscitadas em razões recursais não modificariam o convencimento do julgador, sendo desnecessário seu enfrentamento pontual.

Por derradeiro, não prospera a alegação de litigância de má-fé aventada pelo agravado, uma vez que a condenação nas penas do artigo 81 do CPC requer a prova inconcussa de dolo, o que, por ora, não ficou evidenciado.

Pelo exposto, por esses fundamentos, nego provimento ao agravo.

VIANNA COTRIM
RELATOR