



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000395038

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2080177-43.2025.8.26.0000, da Comarca de Sorocaba, em que é agravante ARACI DE OLIVEIRA LÁZARO, são agravados BARTREVO DO RIO SOROCABA LTDA (NÃO CITADO) e ODENIR HENRIQUE DOS SANTOS (NÃO CITADO).

ACORDAM, em 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 Exmo. Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

MILTON CARVALHO
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 43752.

Agravo de instrumento nº 2080177-43.2025.8.26.0000.

Comarca: Sorocaba.

Agravante: Araci de Oliveira Lázaro.

Agravada: Bar e Lanchonete Trevo e outro.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de despejo cumulada com cobrança. Despejo liminar indeferido por decisão anterior. Tutela de urgência. Renovação do pedido de desocupação com fundamento em infração contratual. Controvérsia sobre a realização de sublocação sem anuência da locadora. Possibilidade, em tese, de que os demais locadores que não compõem o polo ativo tenham dado anuência à suposta sublocação. Contornos fáticos que carecem de maiores esclarecimentos. A antecipação da tutela sem audiência da parte contrária é providência excepcional. Requisitos autorizadores da medida pleiteada não vislumbrados em sede de cognição sumária. Hipótese que recomenda a prévia instauração do contraditório, em primeiro grau de jurisdição. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento contra a respeitável decisão de fls. 96, dos autos do processo de origem que, em ação de despejo por denúncia vazia, indeferiu o pedido de despejo liminar dos terceiros que, segundo constou na certidão do Oficial de Justiça (fls. 54), ocupam o imóvel.

Sustenta a agravante, em síntese, que restou comprovado nos autos que a ré não mais ocupa o imóvel, que foi cedido a terceiro estranho à relação locatícia; que o contrato de locação veda expressamente a cessão, transferência ou sublocação do imóvel, pelo que a situação fática certificada pelo Oficial de Justiça configura patente infração contratual; que, dentre os locadores do contrato de locação primitivo, nenhum deles atende pelo nome de “Patricia Lázaro”, indicada



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pelos ocupantes do bem como a atual locadora e pessoa que recebe os pagamentos mensais dos locatícios; que não há qualquer possibilidade de que os demais locadores tenham autorizado a sublocação do imóvel; que, de todo modo, a anuência de apenas um locador não seria suficiente para legitimar a cessão; e que estão presentes os requisitos para concessão da tutela de urgência.

Foi indeferida a liminar (fls. 116 do instrumento).

É o que importa ser relatado.

Desnecessária a intimação da parte agravada para oferecer resposta, porque ainda não completada a relação jurídico-processual.

O recurso não merece provimento.

Segundo narrativa contida na inicial, as partes firmaram contrato de locação de imóvel para fins comerciais, com vigência de 01/01/2023 a 01/01/2024, figurando o agravado Odenir na condição de fiador. Transcorrido o prazo da locação, por não mais ter interesse na manutenção do contrato, a agravante enviou notificação extrajudicial com concessão de 30 dias para a desocupação do imóvel. O locatário, a despeito de ter recebido a missiva, não desocupou o imóvel, sendo que desde 15/05/2024 deixou de efetuar o pagamento dos aluguéis e demais encargos locatícios. Nesse contexto, ajuizou a presente ação de despejo e postulou a determinação de desocupação liminar do bem.

A liminar de despejo foi indeferida, sob o fundamento de que a agravante teria ajuizado a ação de despejo *além do prazo*



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

estipulado junto ao artigo 59, §1º e inciso VIII da Lei n. 8.245/1991, de até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada. (Fls. 42/43)

Expedido mandado para citação, o ato restou infrutífero, tendo o Oficial de Justiça certificado que deixou de citar a ré, *tendo em vista a informação da Sra. Erica Patrícia Oliveira de que no local funciona o Bar e Lanchonete Armazén, há mais ou menos 1 ano, sob o CNPJ 274549970001-06 e que o imóvel foi alugado por ela pela Sra. Patrícia Lázaro, a qual recebe os aluguéis por pix. (Fls. 54)*

Diante disso, sob o argumento de que a ré teria cedido o imóvel a terceiro desconhecido, sem a anuência da locadora, a autora emendou a petição inicial e formulou pedido de tutela de urgência para determinação de despejo em caráter liminar, com base na suposta infração contratual (fls. 72/77).

O pedido, todavia, foi indeferido, razão pela qual interpôs o presente recurso.

E as razões do recurso não são suficientes para alterar a decisão agravada.

O presente agravo foi interposto contra a decisão que indeferiu pedido de tutela de urgência, de modo que, neste momento, somente é possível analisar a existência ou não dos requisitos legais que autorizam a medida, sob pena de se antecipar o julgamento de mérito, que depende de observância do devido processo legal, ou seja, do pleno exercício do contraditório e da ampla defesa, com a produção de todas as provas que se fizerem necessárias.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Em que pese o inconformismo, não restou evidenciada relevância na fundamentação da recorrente a demonstrar a **probabilidade do direito**, já que os documentos apresentados com a petição inicial e respectiva emenda, por si só, nessa sede de cognição sumária, não conferem sustento à tese narrada.

Em que pese o contrato de locação, de fato, vedar a cessão, transferência ou sublocação do imóvel a terceiros sem a expressa anuência dos locadores (cláusula 13ª – fls. 32 do instrumento), **constata-se que o contrato de locação primitivo possui outros locadores não incluído no polo ativo da demanda** (fls. 27, idem).

Assim, a despeito da alegação de desconhecimento da pessoa mencionada pelos atuais ocupantes do imóvel, que afirmam realizar o pagamento dos aluguéis para Patricia Lázaro, não há como afastar, de imediato, a possibilidade de que a sublocação do imóvel tenha sido autorizada por anuência de um dos demais locadores que não compõem a lide.

Como constou na decisão agravada, *indefiro, haja vista a presença de outros locadores no contrato primitivo (fls. 14/24) que não integram o polo ativo da presente. Sendo assim, a despeito do previsto na cláusula 13 do contrato (fls. 19), não é certo que a sublocação ocorreu sem anuência dos demais locadores, impondo-se, pois o contraditório.* (Fls. 96)

Ressalte-se, ademais, que a informação prestada acerca da ocupação irregular do imóvel ainda tem caráter precário, pois foi repassada ao Oficial de Justiça sem o fornecimento de qualquer documentação comprobatória (fls. 54), circunstância que reforça a cautela do Juízo da causa ao condicionar a análise da pretensão à instauração



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do prévio contraditório.

Nesse contexto, não há como reconhecer a probabilidade do direito invocado pela agravante, sendo de rigor a integração da relação processual para melhor esclarecimento acerca dos contornos fáticos da suposta sublocação firmada pelos agravados.

Também não se evidencia **perigo de dano irreparável ou de difícil reparação** a justificar seja excepcionado o prévio exercício do contraditório, observando-se que o mero decurso do tempo do processo não justifica o deferimento da tutela de urgência, ressaltando-se que eventual prejuízo financeiro poderá ser compensado ao final da lide, que também tem por objeto a cobrança dos aluguéis inadimplidos.

Diante das circunstâncias apresentadas, portanto, não se justifica a concessão da medida de urgência pleiteada.

Nessa linha, deste Egrégio Tribunal:

Sublocação de imóvel não residencial sem a anuência dos locadores. Ação de despejo fundada na ocupação irregular do imóvel pela sublocatária, que não teria renegociado o contrato de locação. Tutela de urgência pleiteada para que, liminarmente, seja deferida a desocupação do imóvel. **Medida excepcional, a ser concedida quando presentes todos os requisitos do art. 300 do CPC, o que não se verifica no presente caso.** Lacunas fáticas e probatórias que precisarão ser preenchidas para que se possa atribuir às alegações do sublocador a verossimilhança necessária para o deferimento do pedido. **Necessidade de instauração do contraditório e, somente após, munido de novos elementos, poderá o MM. Juiz a quo, se o caso,**

reexaminar a questão. *Recurso improvido.* (TJSP; Agravo de Instrumento 2274574-10.2022.8.26.0000; Rel. Gomes Varjão; 34ª Câmara de Direito Privado; j. 24/11/2022) (realces não originais)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de despejo por descumprimento contratual. Despejo liminar. Descabimento. Controvérsia sobre a realização de sublocação sem anuência da locadora. Dúvidas sobre a manutenção da relação locatícia. Hipótese não prevista no artigo 59, §1º, da Lei 8.245/91. Tutela de urgência. A antecipação da tutela sem audiência da parte contrária é providência excepcional. Requisitos autorizadores da medida pleiteada não vislumbrados em sede de cognição sumária. Hipótese que recomenda a prévia instauração do contraditório, em primeiro grau de jurisdição. *Recurso provido.* (TJSP; Agravo de Instrumento 2257771-88.2018.8.26.0000; Rel. Milton Carvalho; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 12/02/2019) (realces não originais)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de Despejo. Pedido de tutela de urgência para a desocupação. Indeferimento. INCONFORMISMO da autora deduzido no Recurso. REJEIÇÃO. Ausência de comprovação da suposta sublocação, que aliás é expressamente vedada no contrato de locação. Caso que está a exigir o desenvolvimento regular do contraditório, com a dilação probatória adequada. Não demonstração dos elementos que evidenciem a probabilidade do direito reclamado. Aplicação do artigo 300 do CPC de 2015. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2077682-07.2017.8.26.0000; Rel. Daise Fajardo Nogueira Jacot; 27ª Câmara de Direito Privado; j. 06/06/2017) (realces



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

não originais)

Com efeito, em casos como o presente, recomenda-se ao menos a oferta de contraditório, a ser verificado no Juízo da causa.

Frise-se, ainda, A antecipação da tutela sem audiência da parte contrária é providência excepcional, autorizada apenas quando a convocação do réu contribuir para a consumação do dano que se busca evitar. (RT 764/221). No mesmo sentido: JTJ 335/136 (AI 1.236.013-0/1) (THEOTÔNIO NEGRÃO, JOSÉ ROBERTO F. GOUVÊA e LUIS GUILHERME A. BONDIOLI, em Código de Processo Civil e legislação processual em vigor, 45ª ed., 2013, Saraiva, SP, p. 395) (grifos não originais).

Assim, na presente fase de cognição sumária, a concessão da liminar pretendida se mostra desaconselhável, devendo ser oportunizado o contraditório e a regular instrução do feito, sem prejuízo de ser reavaliada pelo Juízo da causa oportunamente.

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

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
relator