



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2081181-18.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000417884

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2081181-18.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante WILSON NARCHI, é agravado ADAILTO PEREIRA DE CARVALHO.

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 sem voto), MORAIS PUCCI E ANA CATARINA STRAUCH.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

VIANNA COTRIM
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2081181-18.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVANTE: WILSON NARCHI

AGRAVADO: ADAILTO PEREIRA DE CARVALHO

COMARCA: SÃO PAULO

EMENTA: Agravo de instrumento - Ação de despejo por falta de pagamento - Pedido liminar para desocupação do imóvel indeferido em primeiro grau - Suposto contrato verbal de locação - Ausência de provas claras a respeito da natureza da relação jurídica - Fundadas dúvidas quanto à formação do vínculo locatício - Impossibilidade de se decretar o despejo nesta fase processual - *Fumus boni iuris* e *periculum in mora* também não evidenciados - Recurso improvido.

VOTO Nº 52.839
(recurso digital)

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão que, em ação de despejo por falta de pagamento, indeferiu pedido de liminar para desocupação do imóvel.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2081181-18.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Sustenta o agravante, em síntese, que estão presentes os requisitos do artigo 300 do CPC para que seja autorizada a desocupação liminar do imóvel, argumentando que a relação locatícia entre as partes é incontroversa porquanto reconhecida em ação de usucapião pretérita, transitada em julgado. Argumenta, outrossim, que a inadimplência do agravado é notória e perdura desde o ano de 2010, insistindo que a ausência de garantia locatícia autoriza o despejo, nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, inciso IX, da Lei 8.245/91. Alega, no mais, que está privado de usufruir de seu imóvel, buscando, por isso, a reforma do ato judicial combatido.

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

Dispensada a providência do artigo 1.019, inciso II, do CPC por ausência de procurador constituído pela parte adversa. Não houve oposição ao julgamento virtual.

O agravante renunciou ao prazo para interpor embargos de declaração e agravo interno contra a decisão que indeferiu a liminar (fl. 71/72).

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 1008390-65.2025.8.26.0001).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2081181-18.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

2) Insurge-se o agravante contra a decisão de fl. 626, com o seguinte teor:

“(...) 2. Não há contrato escrito de locação e, nada obstante, os fatos narrados pelo autor não estão demonstrados de maneira consistente, a ponto de dispensar a instauração do contraditório, e eventual instrução processual, para a concessão da medida, que é excepcional. INDEFIRO-A, portanto. (...)”.

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

Com efeito, o artigo 59 da Lei nº 8.245/91 autoriza a concessão de liminar para desocupação do imóvel em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

"IX - a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo".

Como se vê, o mencionado dispositivo legal possibilita a concessão da ordem para imediata desocupação em despejo por falta de pagamento se o contrato estiver desprovido de qualquer das garantias legais.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2081181-18.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

No caso, contudo, há fundadas dúvidas quanto à formação do vínculo locatício, já que as partes não formalizaram contrato de locação por escrito e o locador sequer indicou, em sua inicial, o valor mensal da locação.

Causa estranheza o fato de que o locador afirme que a inadimplência do réu perdura há quinze anos (fl. 04), sem saber ao certo o valor cobrado e sem nunca ter adotado nenhuma medida para receber os alugueros. Além disso, ingressou com ação de reintegração de posse antes de propor a ação de despejo, o que reforça a existência de dúvida a respeito da natureza da relação jurídica existente.

Paralelamente, embora afirme que a relação locatícia foi reconhecida na mencionada ação de reintegração de posse e em ação de usucapião promovida pelo agravado, essas questões extrapolam o âmbito da tutela antecipada e deverão ser analisadas, na extensão e profundidade devidas, ao ensejo do julgamento da lide.

Logo, à míngua de evidência clara da existência de contrato de locação, a liminar de despejo pautada no artigo 59 da Lei nº 8.245/91 não deveria mesmo ter sido concedida.

Destaco, a propósito, precedentes da lavra esta C. Câmara:

“Agravado de Instrumento. Ação de despejo. Locação de imóvel residencial. Decisão de indeferimento de liminar para desocupação. Inconformismo do autor. Não acolhimento. Contrato verbal que enseja dúvidas sobre os termos nos quais firmada a locação.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2081181-18.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Inviabilidade de verificação de plano da liquidez do débito e da inexistência ou insuficiência de eventual garantia. Não atendidos os requisitos do art. 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/1991. Decisão mantida. Recurso não provido” (Agravado de Instrumento n.º 2010621-51.2025.8.26.0000; Rel. Des. Maria de Lourdes Lopez Gil; 26ª Câmara de Direito Privado; j. 21/02/2025).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL (CONTRATO VERBAL) – AÇÃO DE DESPEJO – APLICAÇÃO DA LEI FEDERAL 8.245/91 – LIMINAR PARA DESOCUPAÇÃO – INDEFERIMENTO. Elementos dos autos que não são suficientes para o reconhecimento do direito da parte autora à retomada do bem. Necessidade de melhor instrução do feito, a fim de se apurar a relação de direito material das partes sobre o imóvel. Ausência de contrato escrito. Excepcionalidade da situação a permitir o deferimento da liminar não verificada. RECURSO PROVIDO, NA PARTE CONHECIDA” (Agravado de Instrumento n.º 2168969-07.2024.8.26.0000; Rel. Des. Antonio Nascimento; 26ª Câmara de Direito Privado; j. 31/10/2024).

“Agravado de instrumento. Ação de despejo e cobrança. Decisão que indeferiu a liminar. Insurgência. Contrato verbal. Locação não comprovada. Questão que será reexaminada após a contestação. Agravado não provido com observação” (Agravado de Instrumento n.º 2257199-25.2024.8.26.0000; Rel. Des. Moraes Pucci; 26ª Câmara de Direito Privado; j. 03/10/2024).

Por outro lado, embora a Lei nº 8.245/91 tenha previsão expressa para concessão da medida em casos específicos, nada impediria o acolhimento do pedido de devolução do imóvel locado com base nas regras processuais.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2081181-18.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Entretanto, no caso dos autos também não se vislumbram os requisitos necessários ao deferimento da medida, sempre muito drástica.

Para a concessão da liminar de despejo é necessária a presença dos requisitos do *fumus boni iuris* e do *periculum in mora*. Em outras palavras, necessária a demonstração da plausibilidade do direito invocado pelo autor e do risco de perecimento desse mesmo direito durante o período de tramitação do processo, conforme leciona Humberto Theodoro Junior (Curso de Direito Processual Civil, Forense, 57ªed., vol. 1).

Efetivamente, não se entrevê o risco de perecimento do direito invocado e tampouco de dano irreparável ou de difícil reparação, uma vez que os fatos narrados pelo recorrente precisam ser apurados.

Afigura-se, por isso, imperioso aprofundar-se na cognição antes de prevalecer o ponto de vista sustentado pelo agravante, tornando-se imprescindível a abertura da instrução processual na busca de outros elementos que convençam da probabilidade do direito invocado, considerando que a matéria fática articulada na inicial demanda análise mais aprofundada, vedado o seu exame em sede de agravo de instrumento, sob pena de o recurso ser alçado à condição de remédio para substituir o julgamento de primeiro grau com evidente afronta à sistemática processual vigente.

Por outro lado, o perigo na demora do provimento jurisdicional deve estar relacionado com a irreparabilidade jurídica, o risco



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2081181-18.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

de perecimento do direito invocado ou da impossibilidade de sua realização em momento posterior, e não possuir caráter meramente monetário.

Na hipótese, não se verifica a presença do *periculum in mora* já que o agravante admite que a suposta inadimplência perdura há quinze anos, de modo que o despejo, neste momento processual, se revela incogitável.

Vale lembrar que o devido processo legal não se harmoniza com a precipitação e a unilateralidade; ao revés, exige equidistância e equilíbrio, cumprindo ao julgador levar também em consideração a situação do agravado - que ainda não teve a oportunidade de apresentar defesa - atendendo ao princípio da igualdade de tratamento das partes (art. 139, inciso I, do Código de Processo Civil).

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

VIANNA COTRIM
RELATOR