



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000422116

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2011118-65.2025.8.26.0000, da Comarca de Auriflâma, em que é agravante ANTONIA BENTO, é agravado VALDIR DA SILVA PEREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 12ª 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 JACOB VALENTE (Presidente) E ALEXANDRE DAVID Malfatti.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MARCO PELEGRINI
Relator
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 11960

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2011118-65.2025.8.26.0000 – Auriflama

AGRAVANTE: Antonia Bento (justiça gratuita¹)

AGRAVADO: Valdir da Silva Pereira

JUIZ: Pedro Henrique Batista dos Santos

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Reintegração de posse – Imóvel locado, depois cedido a terceiro - Decisão indeferiu o pedido de liminar de reintegração, porquanto não caracterizado o esbulho - RECURSO DA AGRAVANTE (autora) objetivando a concessão de reintegração de posse liminar, porquanto cedeu o imóvel a ela locado a terceiro, o qual foi devidamente notificado para restituição, sem contudo, fazê-lo. Proteção possessória não concedida – Vigência de contrato de locação, por prazo indeterminado, cedido a terceiro, sem a prévia anuência do locador - Impossibilidade de reintegração de posse, porquanto indispensável a dilação probatória para dirimir dúvidas acerca da posse – Decisão mantida - Recurso DESPROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **Antonia Bento** (autora) contra a decisão reproduzida a fls. 08/09, nos autos da ação de reintegração de posse, cujo teor **indeferiu** o pedido de liminar para o fim de determinar a reintegração de posse da agravante no imóvel a ela locado, porquanto não restou devidamente comprovado o esbulho.

Insurgiu-se a agravante-autora, alegando, em síntese, que é locatária de imóvel, com prazo de locação vigente por prazo indeterminado, situado na Rua Joaquim Graciano de Paiva, nº 45.137, na cidade de Auriflama. Relatou que cedeu o imóvel a terceiro, amigo da família, Sr. Valdir da Silva Pereira, o qual teria se comprometido, em contrapartida, a arcar com os alugueres e demais despesas de consumo. Considerando que a agravante necessita do imóvel para uso de sua filha e diante do fato de que o agravado deixou de *pagar os alugueres* desde agosto de 2024, notificou-o para desocupação voluntária, sem que obtivesse êxito. Desse modo, postulou a concessão de tutela recursal para obter a reintegração na posse do imóvel.

Processado com atribuição de efeito meramente devolutivo (fls. 151/52), isento de preparo e sem resposta (fl. 157).

É o relatório.

Decide-se.

¹ Concedida no âmbito do agravo de instrumento nº 2371749-33.2024.8.26.0000.

Satisfeitos os requisitos de admissibilidade da regularidade objetiva e subjetiva do recurso, inexistente qualquer óbice para o seu conhecimento.

O recurso não comporta acolhimento.

Na origem, trata-se de ação de reintegração de posse, movida por Vera Lúcia de Macedo contra Valdir da Silva Pereira, tendo como objeto a reintegração do imóvel que a agravante é locatária, sedimentado no contrato de locação de fls. 96, situado na Rua Joaquim Graciano de Paiva, nº **45.137**, porquanto alegou necessitar do imóvel para uso de sua filha. Destacou, ainda, que também é locatária no imóvel situado na mesma rua no número 45.143, objeto de contrato de locação de fl. 97, sendo casas geminadas.

Anota-se que a **tutela de urgência** poderá ter natureza antecipada ou cautelar, sendo concedida apenas quando, mediante cognição sumária, houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, nos termos do artigo 300 do Código de Processo Civil.

In casu, não estão presentes os requisitos para concessão de reintegração de posse, porquanto há muitos pontos em aberto para permitir a configuração de esbulho, haja vista que o imóvel foi locado à agravante, não havendo anuência expressa do locador para permitir a cessão de contrato, além disso não está bem caracterizada a condição que o agravado realmente ocupa o imóvel.

Com efeito, consoante delineado na decisão que indeferiu o **pedido de tutela de urgência**, afastando a reintegração de posse, a juíza assim se posicionou:

2. Indefiro o pedido liminar de reintegração de posse. O art. 561 do Código de Processo Civil, em seus incisos, imputa ao autor o ônus de comprovar sua posse, bem como a data da turbação ou esbulho praticado pelo réu.

A autora colacionou com o contrato de locação do imóvel (casa germinada a sua residência) celebrado em 20/12/2018, pelo prazo de 30 meses (fl. 23), em tese, a posse da autora, decorrente da locação, finalizou-se em 20/06/2021.

Ainda que haja previsão legal de prorrogação por tempo indeterminado nos termos do §1º, art. 46, L. 8245/91, a autora não colacionou aos autos comprovante de pagamento de aluguel aos locadores ou eventual novo contrato celebrado.

Do mais, não restou satisfatoriamente comprovado o esbulho. Pese a notificação extrajudicial enviada em 14/10/2024 (fls. 25/7), a autora menciona que cedeu o

imóvel em contrapartida de pagamento mensal de aluguel ao réu. Dessa feita, reputo conveniente aguardar o decurso do prazo de defesa, de modo a melhor examinar as razões para a suposta recusa na devolução do imóvel.

Não preenchidos os requisitos do art. 561 e 562, CPC, tampouco vislumbrado presente o fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação, requisitos norteadores do artigo 300 do CPC, indefiro o pedido liminar por entender que os fatos alegados na exordial dependem da vinda do contraditório e dilação probatória.

É certo que a locatária tem a posse direta do bem imóvel. No entanto, em sede de cognição sumária, frente ao conjunto fático-probatório discutido no âmbito deste recurso, mostra-se acertada a decisão da juíza indeferindo a tutela requerida.

Consoante dispõe o artigo 46, §1º da Lei 8.245/91, a locação residencial prorrogada tacitamente não autoriza a cessão contratual ou sublocação *sem anuência expressa dos locadores*. Neste caso, ficou caracterizado que a agravante promoveu pretensa transferência possessória mediante cessão contratual² irregular, verdadeira **sublocação, sem** a necessária aquiescência dos proprietários, configurando violação ao pactuado.

Nesta toada, há um contrato de locação celebrado entre a agravante (locatária) e José Salles Cunha e outros locadores, vigente por prazo indeterminado, em decorrência de prorrogação automática, na forma do artigo 46, § 1º da Lei nº 8.245/91, haja vista que, em princípio, não houve oposição dos locadores na continuidade da avença após o término do contrato vigente por 30 (trinta) meses.

Destarte, não houve anuência presumida dos locadores acerca da sublocação, não podendo ser admitida a cessão de contrato. Além desse fato, como bem ponderado pela juíza, há pontos que merecem ser mais bem dirimidos com o advento do contraditório para sopesar a realidade da pretensa recusa do agravado em restituir o imóvel, especialmente diante da juntada de processo instaurado no âmbito criminal, em que narrou a agravante que cedeu o imóvel "generosamente" ao agravado (v. fls. 107/09) em agosto de 2023 (posse velha), postulando a concessão de medida protetiva (Lei Maria da Penha), a qual **não foi** concedida.

Outrossim, atos de mera permissão ou tolerância não induzem em

² Art. 13. A cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, dependem do consentimento prévio e escrito do locador. § 1º **Não se presume o consentimento** pela simples demora do locador em manifestar formalmente a sua oposição. § 2º Desde que notificado por escrito pelo locatário, de ocorrência de uma das hipóteses deste artigo, o locador terá o prazo de trinta dias para manifestar formalmente a sua oposição.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara de Direito Privado

posse, mas mera detenção, porquanto não se sabe ao certo como foi cedido o imóvel a terceiro, sendo imprescindível o contraditório para aclarar a questão. A esse respeito veja-se o teor do artigo 1.208 do Código Civil: *“Art. 1.208. Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade.”*

Frente a esse cenário, revela-se acertada a decisão da juíza, desacolhendo o pedido de reintegração de posse enquanto não realizado o contraditório, quando, então, poderá ser revisto o pedido liminar.

Por fim, já é entendimento pacífico o de que não está obrigado o julgador a citar todos os artigos de lei e da Constituição Federal para fins de prequestionamento. Sendo assim, ficam consideradas prequestionadas toda a matéria e disposições legais discutidas pelas partes.

Destarte, por meio deste voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

MARCO PELEGRINI
Relator