



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000420409

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2354236-52.2024.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que é agravante LPD PARTICIPAÇÕES LTDA., é agravado TORNOMATIC INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente) E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MOURÃO NETO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento n. 2354236-52.2024.8.26.0000

Voto n. 35.025

Comarca: Campinas (12ª Vara Cível)

Agravante: LPD Participações Ltda.

Agravada: Tornomatic Industria e Comércio Ltda.

MM. Juiz: *Herivelto Araujo Godoy*

Civil e processual. Ação de despejo por denúncia vazia e por falta de pagamento cumulada com cobrança. Insurgência da autora contra decisão que suspendeu a liminar.

Ação de despejo por duplo fundamento. Constatação de que há controvérsia instaurada nos autos, demandando instrução probatória, sob o crivo do contraditório. Inviável a decretação do despejo em sede de cognição sumária, à luz dos elementos do caso concreto.

RECURSO DESPROVIDO.

I – Relatório.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por LPD Participações Ltda. contra a decisão de fls. 451/452 (dos autos originais), que, nos autos da ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança movida em face de Tornomatic Indústria e Comércio Ltda. suspendeu a liminar de despejo.

Pugna pela antecipação da tutela recursal e pela reforma da decisão, “para a manutenção da Decisão de fls. 70/71, a fim de deferir o despejo liminar”. Sustenta, em síntese, o preenchimento dos requisitos legais (fls. 1/14).

Recurso processado sem medida de urgência (fls. 18).

Contraminuta a fls. 21/36.

II – Fundamentação.

Este agravo de instrumento não comporta provimento.

A agravante ajuizou ação de despejo por denúncia vazia e por falta de pagamento cumulada com cobrança em face da agravada, relativamente ao contrato de locação não residencial firmado entre as partes em 2007, prorrogado por prazo indeterminado, tendo por objeto o imóvel situado na Avenida Osvaldo de Souza, 701, Jardim Novo Angulo, Hortolândia/SP, CEP 13185-158, matrículas 1.950 e 1.953, do Cartório Registro de Imóveis de Sumaré (fls. 1/15 dos autos originais).

Em cognição sumária, o MM. Juízo *a quo* reconheceu a ausência dos requisitos legais para a concessão de liminar por denúncia vazia, deferindo, porém, sob o fundamento de falta de pagamento, nos termos do disposto no artigo 59, §1º, IX da Lei nº 8.245/91, determinando à autora, ora agravada, a prestação da caução, no montante de 3 (três) aluguéis (fls. 70/71 dos autos originais).

Depois do depósito realizado pela agravada, a agravante apresentou contestação, ressaltando, dentre outras alegações, que o pagamento dos aluguéis foi realizado, conforme pactuado, incluindo os valores pagos *in natura*, os quais a agravante teria desconsiderado (fls. 74/77 e 82/105 dos autos originais).

Observa-se que a agravada pediu a revogação da liminar,

apresentando, ainda, reconvenção, para que a agravante seja condenada ao pagamento da indenização pelas benfeitorias úteis realizadas no imóvel (fls. 105 dos autos originais).

Em seguida, sobreveio a decisão agravada, nos seguintes termos: *“Uma vez que concedida a liminar de despejo sob o fundamento de falta de pagamento, bem como, em razão das alegações trazidas na contestação acerca do pagamento dos aluguéis in natura, e que se comprovado, afastará a mora da ré, suspendo, por ora, a liminar deferida às fls. 70/71”*.

Pois bem.

Como se vê, no caso concreto, a ação de despejo tem duplo fundamento, inclusive, a suposta falta de pagamento de aluguéis e encargos desde junho de 2022 (cf. fls. 56 dos autos originais). 10/8/2020.

Vale lembrar que, segundo estabelece o artigo 59, § 1º, da Lei n. 8.245/1991, a liminar será concedida para desocupação do imóvel *“nas ações que tiverem por fundamento exclusivo”* uma das hipóteses elencadas no referido dispositivo legal.

Em outras palavras, a liminar será concedida se a causa de pedir deduzida na petição inicial for uma das hipóteses descritas no referido dispositivo legal.

Registre-se, ainda, que o deferimento da liminar de despejo é assemelhado à concessão de tutelas de urgência que *“será concedida quando 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, *caput*, do Código de Processo Civil, prevendo seu § 3º que ela *“não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão”*.

Em consulta aos autos originais se verifica que a agravada instruiu a peça de defesa com inúmeros documentos objetivando comprovar suas teses (fls. 107/220 dos autos originais).

Em sua contraminuta a agravada reitera a alegação no sentido de que “*pagou pontualmente os aluguéis ajustados, inclusive inserindo os filhos da sócia da Agravante no plano de saúde da empresa*”, tecendo considerações, ainda, sobre a confusão entre as partes, alguns débitos prescritos e benfeitorias realizadas (fls. 21/36 destes autos).

Desse modo, à luz das aludidas peculiaridades e alegações trazidas na contestação, não há lugar para reforma da decisão recorrida porque não se vislumbra a existência de direito provável, mormente considerando a alegação de pagamento dos aluguéis *in natura*.

Com efeito, forçoso o reconhecimento de que há controvérsia instaurada nos autos, demandando instrução probatória, sob o crivo do contraditório, sendo inviável o despejo nesta fase de cognição sumária, tendo em vista a existência de perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão se decretado o despejo da locatária.

Enfim, mais não é necessário considerar.

III – Conclusão.

Diante do exposto, **nega-se provimento a este recurso**, nos termos da fundamentação supra.

MOURÃO NETO

Relator

(assinatura eletrônica)