



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000422296

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2015833-53.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CARLOS APARECIDO MADEIROS, é agravado SANDRA REGINA VALENTE BINDI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte 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 sem voto), FLAVIO ABRAMOVICI E MOURÃO NETO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MARRONE SAMPAIO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2015833-53.2025.8.26.0000

Agravante: Carlos Aparecido Madeiros

Agravada: Sandra Regina Valente Bindi

Comarca: São Paulo

Voto nº 767

Agravo de Instrumento. Ação de despejo c.c. cobrança. Decisão que negou o pedido para que fosse expedido mandado de constatação e imissão na posse do imóvel. Insurgência do autor. Parcial cabimento. Possível a medida uma vez abandonado o imóvel após ajuizamento da ação. Inteligência do art. 66 da Lei n.º 8.245/91. Imissão do locador na posse do imóvel locado que depende unicamente da comprovação de que o bem foi abandonado. Irrelevância da discussão acerca da amplitude do negócio jurídico locatício, com possível inclusão, no caso, de pacto acessório de opção, ou mesmo de promessa, de compra do imóvel locado. Necessidade de se expedir mandado de constatação e, uma vez confirmada a desocupação, realizar a imissão na posse do autor. Citação por hora certa que não se verificou. Ausência dos requisitos do art. 252, CPC. Decisão parcialmente reformada. Recurso parcialmente provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Carlos Aparecido Madeiros contra a r. decisão (fls. 68 dos autos de origem), que, em ação de despejo cumulada com cobrança, negou o pedido para que fosse expedido mandado de constatação e imissão na posse do imóvel, com cláusula de arrombamento e requisição de força, a ser efetuado por intermédio de Oficial de Justiça, bem como determinou a apresentação de novo endereço para diligência de citação ou requerimento das pesquisas necessárias para localizar o endereço da ré.

Sustenta o agravante o cabimento da imissão na posse, com base no artigo 66 da Lei n.º 8.245/1991, na medida em que o imóvel teria sido abandonado pela requerida. Para embasar sua alegação, aponta a certidão elaborada pelo Oficial de Justiça (fl. 62 dos autos de origem), na qual consta o relato de um vizinho informando que *"a requerida e sua família deixaram o imóvel fazia algumas*

semanas, deixando apenas o cachorro abandonado dentro da casa". Argui que a existência de uma cláusula de promessa de compra e venda no contrato de locação não impede o exercício do direito do locador à imissão na posse, sobretudo diante do abandono do imóvel, que, por sua vez, caracterizaria renúncia tácita tanto ao direito de ocupação quanto à promessa de compra e venda, nos termos dos artigos 569 e 573 do Código Civil. Alega que a decisão do juízo, ao indeferir o pedido de imissão na posse, desconsidera o fato de que a requerida não mais ocupa o imóvel e que o contrato de locação está desprovido de qualquer garantia. A manutenção do imóvel em estado de abandono geraria prejuízos ao locador, que continua a arcar com as despesas de manutenção, além de comprometer a integridade do bem. A exigência de uma cognição exauriente para esclarecer a natureza jurídica do negócio realizado entre as partes seria desnecessária, uma vez que o abandono do imóvel pela requerida é fato incontroverso e suficiente para justificar a imissão na posse.

Requer a concessão de tutela provisória de urgência, vez que haveria, no caso concreto, a existência de probabilidade do direito e perigo de dano iminente demonstrado pela situação de abandono do imóvel e existência de contas vencidas e a vencer.

Por fim, pugna pela reforma da decisão para que a tutela de imissão da posse seja confirmada, bem como *"caso o Agravado não apresente novo endereço, seja considerada a citação por hora certa como válida, em razão da ocultação da Ré"*.

O recurso é tempestivo e regular na formação do instrumento, com preparo regularmente recolhido (fls. 11/12).

Em decisão de fls. 14/17, foi deferido o efeito ativo ao recurso, para determinar a expedição mandado de constatação e, constatado o abandono, a imissão da posse do imóvel objeto do contrato de locação.

Dispensada a intimação da parte contrária, pois não formada a

relação jurídico processual.

É o relatório.

O recurso merece parcial provimento.

Estabelece o artigo 66 da Lei n.º 8.245/91:

Art. 66. Quando o imóvel for abandonado após ajuizada a ação, o locador poderá imitir-se na posse do imóvel.

O dispositivo legal acima transcrito é expresso ao autorizar o deferimento do pedido realizado pelo agravante, inobstante qualquer outro questionamento sobre a relação locatícia.

Desse modo, a imissão do locador na posse do imóvel locado depende unicamente da comprovação de que o bem foi abandonado, sendo irrelevante qualquer discussão acerca da amplitude do negócio jurídico locatício, com possível inclusão, no caso, de pacto acessório de opção, ou mesmo de promessa, de compra do imóvel locado. Para tanto, expede-se mandado de constatação e, uma vez confirmada a desocupação, realiza-se a imissão na posse, o que elimina qualquer possibilidade de prejuízo ao locatário.

No caso concreto, a certidão acostada pelo Oficial de Justiça (fls. 62 autos de origem), demonstra possível abandono do imóvel locado, na medida em que, segundo relato do vizinho do imóvel, a requerida e sua família teriam deixado o imóvel há algumas semanas, deixando apenas o cachorro abandonado dentro do apartamento.

Com efeito, a situação narrada nestes autos evidencia a existência dos requisitos exigidos para a concessão da tutela requerida.

Constata-se a existência da probabilidade do direito, com

fundamento na previsão legal expressa que autoriza a expedição de mandado de constatação e de imissão na posse, na hipótese abandono do imóvel, após o ajuizamento da ação de despejo.

Além disso, identifica-se o perigo de dano, representado pelo acúmulo de despesas relacionadas ao imóvel, cuja renda o locador está impossibilitado de obter. Chama atenção, inclusive, a possível perpetração de eventual crime de maus-tratos a animais (artigo 32 da Lei n.º 9.605/1998), no imóvel abandonado, tendo em vista o relato de um cão ter sido deixado no local pela requerida.

Em relação ao pedido para se considerar válida a citação por hora certa da ré, estabelece o artigo 252 do Código de Processo Civil:

Art. 252. Quando, por 2 (duas) vezes, o oficial de justiça houver procurado o citando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, voltará a fim de efetuar a citação, na hora que designar.

Conforme certificado pelo oficial de justiça, na última tentativa de diligência, foi constatado que a ré havia abandonado o imóvel indicado nos autos, não sendo verificada a presença de pessoa da família ou empregado que pudesse informar sobre sua rotina ou eventual ocultação (fls. 62 dos autos de origem).

Insta destacar que, na certidão anterior de mandado cumprido negativo (fls. 47 dos autos de origem), o oficial de justiça não declinou qualquer suspeita de que a requerida estaria se furtando do ato citatório.

Diante disso, não se verifica a presença dos requisitos legais exigidos para se considerar válida uma suposta citação por hora certa, devendo, portanto, conforme determinado pelo juízo *a quo*, o agravado informar novo endereço para diligência ou requerer as pesquisas necessárias para localizar o endereço da ré.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante do exposto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, para confirmar a tutela anteriormente deferida, determinando a expedição mandado de constatação e, constatado o abandono, a imissão da posse do imóvel objeto do contrato de locação.

MARRONE SAMPAIO
Relator