



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000428922

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2105907-56.2025.8.26.0000, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é agravante PEMG PROJETO DE ENTRETENIMENTO DE MINIGOLF, são agravados ADRIANO MARQUES JOAQUIM e EDINALVA DAVID MARQUES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ALFREDO ATTÍE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

COMARCA: **SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**
AGRAVANTE: **PEMG – PROJETO DE ENTRETENIMENTO DE MINIGOLF
LTDA**
AGRAVADOS: **ADRIANO MARQUES JOAQUIM e EDINALVA DAVIDMARQUE**

VOTO N.º 27.411

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS. Decisão que determinou a desocupação voluntária do imóvel. Recurso voltado a evitar o despejo do imóvel. Falta de interesse recursal da agravante. Medida de despejo coercitivo que somente será analisada nos autos após o efetivo exercício do contraditório. Impossibilidade de supressão de instância.
RECURSO NÃO CONHECIDO.

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento (fls. 01/07), interposto pela ré contra decisão interlocutória (fls. 40, autos originários) proferida nos autos de ação de despejo c/c cobrança de aluguéis e acessórios – processo nº 1057165-69.2024.8.26.0576 (autos originários), que fixou prazo para desocupação voluntária do imóvel pela agravante.

Agrava a ré, aduzindo, em síntese, que não há os requisitos legais para decreto de despejo, já que o imóvel apresentava vício oculto (falta de regularização apta a permitir exercício de atividade econômica no local), e houve diversos investimentos preliminares da ré locatária no bem, que foram frustrados pelo descumprimento contratual dos autores, que simplesmente ignoraram a intenção de compra da agravante.

Recurso tempestivo.

Desnecessária a contraminuta.

É O RELATÓRIO.

O recurso não pode ser conhecido.

De proêmio, defiro os benefícios da justiça gratuita à agravante apenas e tão somente para o processamento do presente recurso (art. 98, § 5º, CPC).

No mais, confira-se, de proêmio, a r. decisão agravada:

“Vistos,

Diante da grande quantidade de processos distribuídos nesta Vara por mês, inviável a designação de audiência prévia de conciliação, além de a experiência demonstrar que ela somente contribuiria para atrasar o andamento do processo, haja vista a baixa probabilidade de transação entre as partes.

O contrato de locação está desprovido de qualquer das garantias previstas no artigo 37 da Lei nº 8.245/91, com fundamento no artigo 59, parágrafo primeiro, inciso IX, da Lei nº 8.245/91, defiro a liminar para o fim de determinar a desocupação voluntária do imóvel pelo locatário, no prazo de quinze dias, mediante caução, em dinheiro (R\$30.000,00), no valor equivalente a três meses de aluguel.

Prestada a caução conforme fls. 37/38, expeça-se mandado de citação e notificação para desocupação voluntária, no prazo de quinze dias úteis, sob pena de revelia, contestar ou purgar a mora, presumindo verdadeiras as alegações de fato formuladas pelos autores (Artigo 344 do Código de Processo Civil).

Em caso de pagamento, arbitro os honorários advocatícios em dez por cento do total do débito.

Intime-se.”

Pois bem.

Acontece que, como se observa da literalidade da r. decisão agravada, não houve decreto de despejo coercitivo. Tanto é assim que, compulsando os autos originários, tem-se que os autores pleitearam, depois, justamente deferimento de liminar de despejo coercitivo (fls. 47/50, autos originários), ao que se seguiu a apresentação de contestação pela ré agravante (fls. 54/62, autos originários).

Tem-se, portanto, que a questão do despejo da agravante ainda não foi objeto de análise em primeiro grau e, dessa maneira, não se pode realizar decisão de supressão de instância no âmbito do presente agravo de instrumento.

Não há interesse recursal da agravante, portanto, para o conhecimento dos requisitos legais para decreto de despejo coercitivo no presente momento processual.

Ante o exposto, **não se conhece do recurso.**

ALFREDO ATTÍE
Relator