



SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 2º TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0012229-69.2016.8.14.0000

AGRAVANTE: RAFAELA KAROLINE DO CARMO LACERDA

ADVOGADO: JOSÉ FREITAS NAVEGANTES NETO E OUTRO

AGRAVADO: VANDONUTI DA SILVA SOUZA

ADVOGADO: NEYILTON DA COSTA OLIVEIRA E OUTRO

RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

EMENTA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE C/C PERDAS E DANOS. O MAGISTRADO DEFERIU O PEDIDO DE TUTELA E DETERMINOU A DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL CONDICIONANDO A PRESTAÇÃO DE CAUÇÃO. IMISSÃO DE POSSE ANALISADA COMO DESPEJO LIMINAR. CONTRATO DE ALUGUEL. DECISÃO CORRETA. CAUTELA DO JUIZ. ALEGAÇÃO DE NULIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO. NECESSÁRIA DILAÇÃO PROBATÓRIA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. DECISÃO UNANIME.

I – A decisão agravada deferiu a antecipação dos efeitos da tutela para determinar que a agravante e seu irmão desocupem voluntariamente o imóvel no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de despejo compulsório, condicionando a liminar à prestação de caução no valor de três aluguéis, com fundamento no artigo 59, § 1º, da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato).

II – A ação iniciou-se com a alegação de que o agravado teria comprado um imóvel do pai da agravante, o Sr. Roberto José Lacerda, e posteriormente, alugado o imóvel a pessoa que lhe vendeu, seu antigo proprietário, sendo que com o falecimento do locatário, os filhos teriam permanecido no imóvel como se donos fossem, posteriormente, alugado a um terceiro.

III - O juiz de primeiro grau entendeu que a ação não possui natureza possessória, pois foi proposta contra locatário e não contra os ocupantes do imóvel, o que deve ser discutido através de ação de despejo, já que a vigência do contrato impede a configuração do esbulho por parte do locatário.

IV - A agravante alega que o negócio jurídico é nulo, por ausência de assinatura de sua mãe e a título de comprovação juntou certidão de casamento, de onde extraímos a informação de que o regime de bens é comunhão parcial de bens, contudo é necessária dilação probatória para se saber se o bem em questão foi adquirido antes ou durante o casamento.

V – Recurso Conhecido e Desprovido.

## ACORDÃO

Acórdão os Exmos. Srs. Desembargadores, que integram a Turma Julgadora da 2ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, negarem provimento ao recurso nos termos do voto da Magistrada Relatora.

Essa sessão foi presidida pela Exma. Sra. Des. Edinéa Oliveira Tavares, integrando a Turma Julgadora: Des. Edinéa Oliveira Tavares, Des. Gleide Pereira de Moura e Des. Maria de Nazaré Saavedra Guimarães, 33ª Sessão Ordinária realizada em 04 de dezembro de 2018.

DESA.GLEIDE PEREIRA DE MOURA  
RELATORA



SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 2º TURMA DE DIREITO PRIVADO  
AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 0012229-69.2016.8.14.0000  
AGRAVANTE: RAFAELA KAROLINE DO CARMO LACERDA  
ADVOGADO: JOSÉ FREITAS NAVEGANTES NETO E OUTRO  
AGRAVADO: VANDONUTI DA SILVA SOUZA  
ADVOGADO: NEYILTON DA COSTA OLIVEIRA E OUTRO  
RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

### RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento com pedido de efeito suspensivo interposto por RAFAELA KAROLINE DO CARMO LACERDA em face da decisão proferida nos autos de Ação de Imissão de Posse c/c Perdas e Danos com Pedido de Tutela Antecipada que lhe move o ora agravado VANDONUTI DA SILVA SOUZA.

A ação iniciou-se com a alegação de que o agravado teria comprado um imóvel do pai da agravante, o Sr. Roberto José Lacerda, e posteriormente, alugado o imóvel a pessoa que lhe vendeu, seu antigo proprietário, sendo que com o falecimento do locatário, os filhos teriam permanecido no imóvel como se donos fossem, posteriormente, alugado a um terceiro.

Insurgem-se a agravante contra a decisão que deferiu a antecipação dos efeitos da tutela para determinar que a agravante e seu irmão desocupem voluntariamente o imóvel no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de despejo compulsório, condicionando a liminar à prestação de caução na monta de três aluguéis, com fundamento no artigo 59, § 1º, da Lei 8.245



/91 (Lei do Inquilinato).

Aduziu que o documento de compra e venda é inválido, pois haveria a necessidade de outorga uxória concedida por sua mãe, Osvaldina Sylvia Costa do Carmo, bem como não foi assinado por duas testemunhas, exigência de validade porque o valor do imóvel é superior a trinta salários mínimos. Argumenta que desconhece totalmente a venda do imóvel, pois seu pai nunca lhe comentou nada a respeito.

Requereram a concessão de efeito suspensivo e sua posterior confirmação com o provimento do agravo e a reforma definitiva da decisão.

Por fim, requer o provimento total do recurso, com a consequente reforma da tutela.

Documentos acostados às fls.11/47.

Às fls.52/53 foi indeferido o efeito suspensivo no presente recurso.

Conforme certidão da fl. 55, não foram apresentadas as contrarrazões ao presente recurso.

O feito foi redistribuído para esta relatoria conforme Emenda Regimental nº 05.

À Secretaria para inclusão na pauta com pedido de julgamento.

É o relatório.

Belém, 20 de novembro de 2018.

DESA.GLEIDE PEREIRA DE MOURA

Relatora

**VOTO**

Preenchidos os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade recursal, conheço do presente agravo.

O presente recurso tem por escopo atacar a decisão proferida pelo Juízo a quo, que determinou, em sede liminar, que a agravante desocupasse o imóvel situado na Trav. Mauriti n.º 822, nesta Cidade, mediante a prestação de caução de 03 (três) meses de aluguéis, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de despejo compulsório, sem a necessidade de expedição de novo mandado.

É cediço que para a concessão da medida de urgência é imprescindível a presença dos requisitos previstos em Lei, que são: a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.



Ademais, é preciso que não haja perigo de irreversibilidade da medida, consoante previsão do art.300 do CPC. Vejamos:

Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

§ 1º Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer, podendo a caução ser dispensada se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la.

§ 2º A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.

§ 3º A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

Essas exigências deverão comparecer nos autos para demonstrar cabalmente ao Magistrado, o preenchimento dos requisitos legais, exigindo o exercício de ponderação na análise do feito, sob pena de banalização da medida.

Analisando detidamente os autos, bem como todos os documentos acostados, verifico não estar presente a probabilidade do direito alegado para a reforma da decisão agravada, bem como, do perigo de lesão grave ou de difícil reparação.

A questão a ser analisada diz respeito ao cabimento da medida liminar de imissão de posse, analisada como despejo liminar, deferida pelo juízo a quo, com fundamento no artigo 59, §1º, IX da Lei 8.245/1991.

Considerando que o agravado alugou o imóvel ao pai da agravante e, após a morte deste, a agravante e seu irmão teriam cedido o contrato a terceiro, o juiz de primeiro grau entendeu que a ação não possui natureza possessória, pois foi proposta contra locatário e não contra os ocupantes do imóvel, o que deve ser discutido através de ação de despejo, já que a vigência do contrato impede a configuração do esbulho por parte do locatário.

Vejamos o que preceituam o referido artigo:

Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º Conceder - se - á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a 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.

A liminar, portanto, será concedida mediante caução do locador nos casos de falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, quando o contrato não estiver garantido por nenhuma das modalidades previstas no art. 37. No caso em tela, o contrato celebrado entre as partes foi verbal, assim, desprovido de qualquer garantia, se enquadrando na mencionada legislação que embasou a decisão do juiz.



Importante mencionar que após consulta no sistema LIBRA, verifiquei que a liminar já foi cumprida pelo oficial de justiça e o agravado já está na posse do bem, não havendo o que se falar em perigo de lesão grave ou de difícil reparação.

A agravante alega que o negócio jurídico é nulo, por ausência de assinatura da cónyuge do proprietário e a título de comprovação juntou certidão de casamento, de onde extraímos a informação de que o regime de bens é comunhão parcial de bens, contudo é necessária dilação probatória para saber se o bem em questão foi adquirido antes ou durante o casamento.

Ainda, analisar a validade do negócio jurídico nesta fase recursal acaba entrando na dilação probatória vinculada ao juízo de piso.

Alega ainda que não tinha conhecimento que seu pai teria vendido o imóvel, sendo surpreendida com a intimação, tal alegação não impede o deferimento da liminar combatida no presente recurso.

Portanto, por tudo o que foi exposto acima, neste momento processual, considerando que está ausente a verossimilhança dos fatos alegados, havendo a necessidade de dilação probatória, bem como ausente o perigo de lesão grave ou de difícil reparação, entendo que a decisão agravada deve permanecer em seus efeitos, deste modo, voto pelo Conhecimento e Não Provimento do presente recurso.

É como voto.

Belém,            de                                    de 2018.

DESA.GLEIDE PEREIRA DE MOURA  
Relatora