Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
17
Carimbado Eletronicamente

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0024721-06.2026.8.19.0000

AGRAVANTE: ROBERTO MANEIRO BOUZON

AGRAVADO: MAURO DOMINGUEZ RUIZ

AGRAVADO: JUAN CARLOS RUIZ VIDAL

AGRAVADO: LUIZ FELIPPE ESTRELLA

RELATOR: DESEMBARGADOR WERSON RÊGO

DECISÃO

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por ROBERTO MANEIRO BOUZON, contra a decisão proferida pelo d. juízo da 19ª Vara Cível da Comarca da Capital, liminarmente, em demanda com pretensão de despejo, determinou a expedição de mandado de verificação e imissão na posse, nos seguintes termos:

> *") Tendo em vista a notícia de abandono do imóvel objeto desta ação de despejo, expeça-se com urgência, a ser cumprido pelo OJA de plantão, MANDADO DE VERIFICAÇÃO E IMISSÃO na posse dos autores, com autorização para que se proceda arrombamentos, se houver necessidade, bem como para requisitar o auxílio de força policial, observadas as cautelas legais e a prudência recomendada. Caso sejam encontrados bens móveis no local, que não descaracterizem a situação de abandono, defiro sejam os autores nomeados seus depositários. As despesas com o arrombamento correm por conta dos requerentes. 2) Após, voltem conclusos para a análise da perda do objeto."*

Não resignado, interpõe o Réu o presente recurso de agravo de instrumento, visando à reforma da r. decisão agravada.

WERSON FRANCO PEREIRA REGO:16700 Assinado em 14/04/2026 17:43:12
Local: GAB. DES. WERSON FRANCO PEREIRA REGO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
18
Carimbado Eletronicamente

Sustenta, em apertada síntese, que o contrato de locação está em vigência, tendo sido automaticamente renovado até 21.09.2029, conforme interpretação do parágrafo único cláusula 02, do instrumento particular de id. 236156698.

Ainda que assim não fosse, defende que não houve notificação válida acerca da retomada do bem, enviada ao seu endereço correto, indicado na inicial e no contrato.

Com relação ao abandono, fundamento para o deferimento da liminar de imissão na posse, afirma que o mesmo não resta comprovado, indicando os documentos de pagamento de funcionário e concessionária de energia elétrica o contrário, bem assim as fotos juntadas após a decisão agravada.

Ressalta que o d. juízo de primeiro grau deferiu a tutela sem a sua oitiva prévia e em desrespeito ao contraditório.

Requer, pois, seja atribuído efeito suspensivo ao recurso, e, no mérito, a reforma da r. decisão agravada, a fim de que seja revogado o mandado de verificação e imissão na posse do imóvel.

É o breve relatório do essencial. Passo a análise do pedido de concessão do efeito suspensivo.

Segundo o Código de Processo Civil, existem duas espécies de tutela de urgência que podem ser pedidas no agravo de instrumento: o pedido de efeito suspensivo e a tutela antecipada, que poderá ser total ou parcial.

O efeito suspensivo caberá sempre que a decisão impugnada tiver conteúdo positivo. No caso concreto, a decisão positiva gera efeitos práticos, sendo permitido ao

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
19
Carimbado Eletronicamente

Agravante requerer que tais efeitos sejam suspensos até o julgamento do agravo de instrumento.

Tratando-se de efeito suspensivo *opejudicis* (impróprio), não basta o mero pedido do Agravante, sendo indispensável o preenchimento dos requisitos previstos pelo artigo 995, parágrafo único, do Código de Processo Civil: probabilidade de provimento do recurso, ou seja, a aparência de razão do Agravante, e o perigo de risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, demonstrada sempre que o Relator restar convencido de que a espera do julgamento do agravo de instrumento poderá gerar o perecimento de seu direito.

Ensina o professor Humberto Theodoro Junior que "*O relator suspenderá a decisão impugnada, quando cabível a providência, até o pronunciamento do colegiado sobre o agravo. De ordinário, a suspensão da decisão é suficiente para afastar o risco de dano, porque o ato do juiz de primeiro grau deixará, temporariamente, de produzir seus efeitos.*" (Junior, Humberto Theodoro, Curso de Direito Processual Civil - 47ª edição, Ed. Forense).

No caso concreto, vislumbro a probabilidade de provimento do presente recurso, ainda que parcialmente, no tocante à imissão liminar dos autores na posse do imóvel, com fundamento no art. 66 da Lei de Locações.

Isso porque o abandono ainda precisa ser verificado, sendo os documentos trazidos pelas partes divergentes e controvertidos. Tanto o é que o próprio magistrado de primeiro grau determinara diligência de verificação.

Ressalte-se, com relação à verificação e à imissão na posse, que a técnica decisória mais segura é seqüencial e não simultânea. Ou seja, primeiro se determina a expedição de mandado de verificação/constatação; depois, se o oficial certificar elementos objetivos de abandono, aí sim o juiz pode avaliar a concessão da tutela para imitir o locador na posse direta.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
20
Carimbado Eletronicamente

Quando a decisão manda "verificar" e, ao mesmo tempo, já manda "imiti-lo na posse", ela antecipa a consequência antes da confirmação da premissa fática. Isso é especialmente problemático quando a parte contrária já controverteu expressamente a existência de abandono.

A conclusão aqui decorre da combinação entre os requisitos da tutela de urgência e a própria finalidade do mandado de verificação.

Presente, ainda, o risco de dano, decorrente da imissão do bem na posse dos autores, ante a irreversibilidade fática da medida e a dificuldade de retorno ao *status quo ante*.

Ante ao exposto, **DEFIRO EM PARTE O PEDIDO DEEFEITO SUSPENSIVO** para revogar a expedição do mandado de imissão na posse até que seja proferida nova decisão neste agravo de instrumento, mantida a diligência de verificação, na forma dos art.1.019, I, e art. 995, parágrafo único, ambos do CPC/2015.

2) Solicito informações ao d. juízo *a quo*, mormente no que diz respeito à diligência de verificação solicitada ao OJA, que deve ser realizada com urgência.

3) Intime-se a Agravada para se manifestar sobre o recurso, nos termos do artigo 1.019, inciso II, do Código de Processo Civil.

Rio de Janeiro, 14 de abril de 2026.

WERSON RÊGO

Desembargador Relator

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ