

17ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 26ª CÂMARA CÍVEL)
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0028200-07.2026.8.19.0000
AGRAVANTE: WMB SUPERMERCADOS DO BRASIL LTDA
AGRAVADO: PAES E SILVA COMERCIO DE CAFE EXPRESSO LTDA RELATORA:
DES. SANDRA SANTARÉM CARDINALI

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA. CONTRATO VERBAL DE LOCAÇÃO. INDEFERIMENTO DA LIMINAR DE DESPEJO.

I. Caso em exame

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu liminar de despejo em ação fundada em contrato verbal de locação.
2. O agravante aduz a existência de vínculo locatício e inadimplência, demonstrados por comunicações eletrônicas e planilhas de débitos, requerendo a concessão da liminar nos termos do art. 59, §1º, IX, da Lei nº 8.245/1991.

II. Questão em discussão

3. Verificar a presença dos requisitos para a concessão de liminar de despejo.

III. Razões de decidir

4. Não obstante os elementos constantes dos autos indiquem a ocupação do imóvel pela agravada e a existência de tratativas entre as partes, subsiste controvérsia acerca da natureza da relação jurídica, circunstância que demanda prévia instrução probatória e, neste momento processual, obsta a concessão da medida liminar pretendida.
5. Cumpre destacar, ainda, que não se evidencia o periculum in mora apto a justificar o deferimento da liminar, uma vez que, conforme a planilha de débitos juntada aos autos, a inadimplência remonta ao ano de 2022, enquanto a presente ação de despejo somente foi ajuizada em maio de 2025.

IV. Dispositivo

6. Recurso desprovido.

Dispositivos relevantes citados: art. 59, §1º, IX, da Lei 8.245/91.

Jurisprudência relevante citada: 0034364-03.2017.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO Des(a). GILBERTO CLÓVIS FARIAS MATOS - Julgamento: 21/11/2017 - DECIMA OITAVA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 15ª CÂMARA CÍVEL)

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos do presente Agravo de Instrumento, em que são partes as acima indicadas, **ACORDAM**

Desembargadores que integram a Décima Sétima Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, no sentido do julgamento do presente recurso nos termos da certidão de julgamento a ser lavrada pela Secretaria.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento interposto por WMB SUPERMERCADOS DO BRASIL LTDA contra a decisão da Exma. Juíza HELENICE RANGEL GONZAGA MARTINS, da 3ª Vara Cível da Comarca de Campos dos Goytacazes, nos autos de ação de despejo c/c cobrança movida em face de PAES E SILVA COMERCIO DE CAFE EXPRESSO LTDA, proferida nos seguintes termos, index. 268460414:

“Em que pese os argumentos e fundamentos esposados pelo autor e da prova documental que acompanha a exordial, verifica-se que não restaram preenchidos os requisitos previstos para a concessão do despejo liminar em razão da falta de pagamento de alugueres previstos no inciso IX do § 1.º do art. 59 da Lei de Locação. Em consonância com o previsto no art. 59 § 1º da Lei n. 8.245/91, a liminar de despejo somente será concedida se a demanda tiver por fundamento exclusivo, dentre outros, "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" (inc. IX). Nos termos do art. 47, da Lei 8.245/91, o imóvel somente poderá ser retomado para uso próprio, findo o prazo estabelecido no contrato. Logo, vislumbro o não preenchimento cumulativo dos requisitos autorizadores da medida antecipatória vindicada, uma vez que o autor informa que o CONTRATO foi VERBAL (id. 198680832), portanto, prova inequívoca no que atine à relação jurídica locatícia alegada cuja comprovação enseja dilação probatória, atinente a previsão das condições avençadas, inclusive acerca do prazo e as condições atinente a natureza da relação contratual versada. A presente ação de despejo enseja dilação probatória para a comprovação da relação jurídica entre as partes, motivo pelo qual impossibilita o reconhecimento de prova inequívoca apta a embasar o pedido de antecipação de tutela formulado com vistas à desocupação liminar do imóvel. Assim, INDEFIRO a liminar de despejo. No mais, diante das especificidades da causa de natureza litigiosa, deixo para momento oportuno a análise da conveniência da audiência de conciliação. Cite-se a parte ré para apresentar contestação no prazo de 15 dias úteis, observada a regra do art. 231, I, do CPC, ficando advertida que a peça

de resposta deverá ser apresentada por intermédio de advogado regularmente constituído. Havendo devolução do AR sem cumprimento em razão de o requerido estar ausente por 3 vezes, desde já, determino à serventia cartorária que renove a diligência por OJA.”

Recorre a parte autora, alegando a existência do vínculo locatício e a ausência de pagamentos dos aluguéis, demonstrados por meio das comunicações eletrônicas entre as partes, argumentando que a permanência do agravado no imóvel, sem o pagamento dos encargos locatícios, resulta em enriquecimento sem causa. Aponta que, nos termos do art. 59, 1º, IX, da Lei 8.245/91, cabível a concessão da liminar de despejo, manifestando a intenção em prestar a caução para resguardar eventual reversibilidade da medida. Afirma que o agravado ocupa dois imóveis no mesmo local, sendo um deles objeto de contrato formal e outro decorrente de locação verbal, com unidade de gestão e atuação empresarial, ressaltando que a inadimplência remonta ao ano de 2023, com dívida no montante de R\$ 395.469,25, pugnando pela reforma do decisum.

Decisão indeferindo a tutela recursal, index. 17.

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme certidão do index. 31.

É o relatório.

VOTO

Em juízo de admissibilidade, reconheço a presença dos requisitos extrínsecos e intrínsecos, imprescindíveis à interposição do recurso.

A controvérsia recursal cinge-se à possibilidade de concessão de liminar de despejo em ação fundada em contrato verbal de locação, diante da alegada inadimplência da parte ocupante do imóvel.

O juízo a quo indeferiu a liminar sob o argumento de ausência de prova inequívoca da relação locatícia, exigindo dilação probatória.

O agravante, por sua vez, sustenta que a documentação apresentada, notadamente as comunicações eletrônicas e planilhas de débitos, seria suficiente para demonstrar a existência da relação locatícia e o inadimplemento,

tornando possível a concessão da medida liminar, nos termos do art. 59, §1º, inciso IX, da Lei 8.245/91.

Compulsando os autos, verifica-se que a parte autora instruiu a petição inicial com documentos que evidenciam a cobrança de valores a título de aluguéis e encargos condominiais, comunicações eletrônicas encaminhadas à representante legal da empresa ré para regularização dos débitos, bem como planilhas indicando os valores inadimplidos.

Consta, ainda, referência à existência de contrato formal de locação relativo a outro imóvel, também ocupado por pessoa jurídica vinculada à mesma representante legal, circunstância que, segundo a agravante, corrobora a existência de relação locatícia verbal quanto ao imóvel objeto da demanda.

Por sua vez, a parte ré, em contestação, nega a existência de contrato de locação entre as partes, sustentando que exerce a posse do imóvel de forma mansa e pacífica, sem qualquer vínculo contratual com a autora. Aduz que os valores objeto da cobrança se referem a contrato diverso, relativo à Casa Lotérica, alegando a ausência de interesse processual na presente demanda (index. 281997877, autos de origem).

Os elementos constantes dos autos, embora indiquem a ocupação do imóvel pela agravada e a existência de tratativas entre as partes, revelam controvérsia quanto à natureza da relação jurídica, recomendando-se a prévia instrução probatória, incompatível com a concessão da medida liminar pretendida.

Cumprе destacar, ainda, que não se evidencia o periculum in mora a justificar o deferimento da liminar, porquanto a planilha de débitos juntada aos autos indica que a inadimplência remonta ao ano de 2022, ao passo que a presente ação de despejo somente foi ajuizada em maio de 2025.

Nesse sentido, precedente deste Tribunal:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL E DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. CONTRATO VERBAL POR TEMPO INDETERMINADO. INDEFERIMENTO DA LIMINAR. AUSÊNCIA DE PERICULUM IN MORA. DÉBITO LOCATÍCIO ANTIGO. DESPROVIMENTO DO RECURSO. 1. A Lei de Locações

não menciona os requisitos do fumus boni iuris e do periculum in mora para o caso do desalijo antecipado. A demonstração da presença daqueles dois requisitos é indispensável, contudo, uma vez que a liminar postulada é medida extrema, e considerados os princípios da preservação da empresa e da função social desempenhada pelo estabelecimento comercial. 2. Na hipótese, não se vislumbra o periculum in mora capaz de autorizar a concessão da medida liminar postulada, eis que o agravado já está inadimplente, segundo a planilha que acompanha a inicial, desde março de 2016, e somente em maio de 2017 a ação foi ajuizada. 3. Acerto da R. Decisão agravada, que indeferiu a liminar de despejo. 4. Desprovisionamento do agravo. (0034364-03.2017.8.19.0000 - AGRADO DE INSTRUMENTO Des(a). GILBERTO CLÓVIS FARIAS MATOS - Julgamento: 21/11/2017 - DECIMA OITAVA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 15ª CÂMARA CÍVEL)

Diante do exposto, **VOTO para NEGAR PROVIMENTO ao recurso.**

Rio de Janeiro, na data da sessão de julgamento.

DES. SANDRA SANTARÉM CARDINALI
Relatora