

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA Quarta Câmara Cível Processo: AGRAVO DE INSTRUMENTO n. 8045882-62.2022.8.05.0000 Órgão Julgador: Quarta Câmara Cível AGRANTE: RENATA DURA MACHADO Advogado (s): JOSE ARNALDO MARTINS DE SALES AGRAVADO: ALESSANDRA BARRETO SANTOS e outros (2) Advogado (s): TARCIO MAGNO FERREIRA PIMENTEL, TARCIO MAGNO FERREIRA PIMENTEL, TARCIO MAGNO FERREIRA PIMENTEL ACORDÃO AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÕES DE INTERDITO PROIBITÓRIO, CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO E DESPEJO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. RELAÇÃO LOCATÍCIA INCONTESTÁVEL. REALIZAÇÃO DE DEPÓSITO DOS ALUGUÉIS EM CONSIGNAÇÃO. DÚVIDAS RAZOÁVEIS SOBRE A NATUREZA DO CONTRATO, SEU PRAZO E DEMAIS CONDIÇÕES. DECISÃO QUE ORDENA JULGAMENTO CONJUNTO DOS PROCESSOS, REVOGA LIMINAR DE INTERDITO PROIBITÓRIO E DEFERE TUTELA DE URGÊNCIA PARA DESPEJO. NECESSIDADE DE ROBUSTA APURAÇÃO DAS ALEGAÇÕES DAS PARTES E DILAÇÃO PROBATÓRIA (ART. 370 DO CPC). AUSÊNCIA DE REQUISITOS DO ARTIGO 300 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. PREVALÊNCIA DA MANUTENÇÃO DA SITUAÇÃO FÁTICA EXISTENTE. REVOGAÇÃO DA ORDEM DE DESPEJO. INVIÁVEL A REVIGORAÇÃO DO INTERDITO PROIBITÓRIO, O QUAL DEVERÁ PASSAR POR NOVO CRIVO DO JUÍZO A QUO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de n.

8045882-62.2022.8.05.0000, em que figura como agravante RENATA DURA MACHADO e, como agravados, ALESSANDRA BARRETO SANTOS E OUTROS. ACORDAM os Desembargadores componentes da Turma Julgadora da Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Bahia, à unanimidade de votos, em conhecer do recurso e, no mérito, dar parcial provimento ao Agravo de Instrumento, nos termos do voto do relator. Sala de Sessões, em de de 2023. Presidente Des. Roberto Maynard Frank Relator PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA QUARTA CÂMARA CÍVEL DECISÃO PROCLAMADA Em 04.04.2023, após o Relator anunciar seu voto pelo provimento parcial e sustentação oral pelo Bel. Sean Hendrikus Konpier Abib e pela Bela. Renata Durão Machado (virtualmente), atuando em causa própria, o Relator suspendeu o julgamento para reapreciar o feito e as questões trazidas pelas sustentações. Em 01.08.2023, dado parcial provimento por unanimidade. Presentes os Béis. Sean Hendrikus Konpier Abib e Renata Durão Machado. Salvador, 1 de Agosto de 2023. PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA Quarta Câmara Cível Processo: AGRAVO DE INSTRUMENTO n. 8045882-62.2022.8.05.0000 Órgão Julgador: Quarta Câmara Cível AGRANTE: RENATA DURA MACHADO Advogado (s): JOSE ARNALDO MARTINS DE SALES AGRAVADO: ALESSANDRA BARRETO SANTOS e outros (2) Advogado (s): TARCIO MAGNO FERREIRA PIMENTEL, TARCIO MAGNO FERREIRA PIMENTEL, TARCIO MAGNO FERREIRA PIMENTEL RELATÓRIO Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por RENATA DURA MACHADO em face de decisão que, em antecipação de tutela, determinou o seu despejo, nos seguintes termos (ID 248103922 do processo 8001545-68.2021.8.05.0114): “Nos autos da ação de despejo não foi depositada caução, tendo sido solicitada a dispensa, a qual não vislumbro ser a hipótese. Assim, não se faz possível o deferimento da liminar com fulcro na lei de locação. Cabe, porém, o deferimento da liminar com fulcro nos arts. 294 e seguintes do NCPC, o que também fora pleiteado. Isso porque interpretando o entendimento do STJ à luz do Novo Código de Processo Civil, conclui-se pelo cabimento da tutela de evidência para fundamentar o pedido de despejo provisório, fora das hipóteses do art. 59 da Lei n. 8.245/91. Para a apreciação da tutela de urgência postulada, impende que se verifique se, ante a narração dos fatos, bem como pela análise das provas produzidas pela parte autora, estão presentes os requisitos ensejadores da concessão do provimento liminarmente pleiteado. Inegável a presença do perigo na demora da prestação jurisdicional, uma vez caracterizada a urgência da

situação, já que o (a) locatário (a) vem usufruindo do bem alugado sem a devida contraprestação, que é o pagamento do aluguel pactuado, privando o (a) locador (a) de seus direitos inerentes à propriedade, inclusive o de entregar o imóvel para o novo adquirente, recrudesco pela proximidade da alta temporada na região. Além do possível descumprimento às obrigações acessórias e do fim do prazo contratual. O risco ainda advém das reiteradas ações de despejo em face da requerente/requerida, o que demonstra certo *modus operandi*. A parte autora não trouxe aos autos nenhuma prova de que o contrato haveria, de fato, sido renovado por prazo superior a julho de 2022. A troca de mensagens pelo aplicativo colacionada aos autos não apresenta qualquer manifestação no sentido de novar, a qual deve ser manifestada expressamente, não podendo, em hipótese alguma, decorrer de presunção. Na realidade, a venda do imóvel a terceiros e a notificação extrajudicial expressam exatamente o contrário. Findo o prazo contratual, e havendo oposição expressa do Locador a respeito da permanência do Locatário no imóvel, tal como ocorreu no caso, encerra-se o vínculo locatício, de pleno direito, conforme art. 56, caput, da Lei do Inquilinato. Por derradeiro, primordial pontuar que a hipótese subjudice não se subsume aos preceitos da Lei nº 14.216/2021, que veda a concessão de liminar para desocupação de imóvel urbano nas ações de despejo a que se referem os incisos I, II, V, VII, VIII e IX do § 1º do art. 59 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, até 31 de dezembro de 2021. A referida legislação prescreve em seu artigo 4º que não será concedida "desde que o locatário demonstre a ocorrência de alteração da situação econômico-financeira decorrente de medida de enfrentamento da pandemia que resulte em incapacidade de pagamento do aluguel e dos demais encargos sem prejuízo da subsistência familiar", prevendo o parágrafo único que "o disposto no caput deste artigo somente se aplica aos contratos cujo valor mensal do aluguel não seja superior a: I R\$ 600,00 (seiscentos reais), em caso de locação de imóvel residencial; II – R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), em caso de locação de imóvel não residencial", situações em que não se enquadra o caso concreto. Posto isto, DEFIRO o pedido de antecipação de tutela requerida nos autos 8149383-63.2021.8.05.0001, determinando o despejo, independente de caução, devendo o locatário desocupar o imóvel espontaneamente no prazo de 30 (trinta) dias contados da intimação, sob pena de despejo forçado e multa diária no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), limitada a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). Findo o prazo de 30 dias, proceda-se com desocupação forçada, com reintegração da posse direta do imóvel ao autor, autorizado desde já o uso de força policial, caso necessário. Fica, portanto, prejudicada a liminar de manutenção de posse, sobretudo porque os fatos apurados retiram a verossimilhança dos direitos dos autores. Translade a presente decisão para os autos das ações 8001666-96.2021.8.05.0114 e 8149383-63.2021.8.05.0001, reunindo os feitos." A recorrente alega que a decisão foi "baseada em fatos falsos e um forjado contrato sem assinatura na qual sequer consta a agravante como parte". Afirma que, por se tratar de locação residencial, com prazo em vigor e caução, o despejo liminar seria incabível. Relata que reside no imóvel desde 7 de julho de 2019 e que o prazo contratual se extinguirá em maio de 2025. Segue narrando que, diante do "cenário locacional e contratual assinado em maio de 2020", realizou "diversas reformas e melhorias no imóvel locado que totalizaram mais de R\$ 65.000". Sinaliza que, em 24/10/2021, após trocar a piscina e entabular a extensão do prazo da locação para agosto de 2025, em negociação travada via aplicativo de mensagens, foi surpreendida com a informação de que a posse do imóvel

havia sido vendida a terceiro. Diz que exerceu seu direito de contranotificar a locadora, mas os agravados compareceram no imóvel e a obrigaram a assinar um novo contrato “totalmente divergente do já assinado, diretamente com esse novo suposto possuidor”, sob pena de ter que abandonar o imóvel. Por tais fatos, segundo tese recursal, a agravante ajuizou Interdito Proibitório (n. 8001545-68.2021.8.05.0114) e Consignação em Pagamento (n. 8001666-96.2021.8.05.0114), realizando, desde janeiro de 2022, os depósitos do aluguel, com os abatimentos negociados previamente. Aduz que em dezembro de 2021 obteve liminar de interdito proibitório mas que, em agosto de 2022, foi “esbulhada violentamente da sua posse pelos agravados”, informando o ocorrido ao juízo de origem naquele mesmo mês. Retomando a posse do imóvel, alega ter realizado reparos urgentes e registrado boletim de ocorrência por danos e furtos. Indica o que entende como condutas dos agravados para tumultuar o processo, tais como a juntada de contrato de compra e venda da posse de terreno que, segundo sua ótica, não corresponderia ao imóvel alugado. Assevera que, em 14/10/2022, “foi surpreendida com a publicação da decisão de saneamento da ação de interdito proibitório, concedendo o julgamento em conjunto pedido pelos agravados e uma antecipação de tutela de urgência de despejo de forma liminar sem caução, com base em um pedido oriundo de uma ação de despejo redistribuída da comarca de Salvador em razão da sua incompetência”. Sustenta que, no despejo, o magistrado da comarca de Salvador negou o pedido liminar, dentre outros pontos, por ser fundamentado num contrato no qual faltava assinatura das partes. Diz que, após tal decisão, os agravados peticionaram requerendo a redistribuição da ação de despejo para a comarca de Itacaré. Redistribuído a ação de despejo, sobreveio o decismum vergastado. Aponta que a decisão recorrida é “conflituosa” por, inicialmente, não considerar o contrato juntado pelos agravados (sem assinatura) – decidindo pelo enquadramento como locação de cunho verbal e de fins não residenciais, mas aplicando o mesmo contrato sem assinaturas para aferição do tempo de duração da locação, dando-a por encerrada em julho de 2022. Arrazoa que há um contrato escrito, com prazo em vigor, garantido por caução e sem qualquer débito locatício. Declara presentes os requisitos para concessão da tutela antecipada recursal, requerendo a renovação dos efeitos da liminar anteriormente deferida (interdito proibitório). Defende que seu direito se respalda nos seguintes pilares: a) existência de contrato de locação com fins residenciais escrito e assinado, firmado com a Sra. Alessandra, com prazo final em 2025; b) retenção por benfeitorias (art. 35 da Lei 8.245/1991); c) caução garantindo o contrato (art. 59, § 1º, IX, da Lei 8.245/1991), o que inviabilizaria liminar de despejo; d) inexistência de inadimplemento, ante a realização de depósitos mensais, a partir de janeiro de 2022, nos autos da Ação de Consignação 8001666-96.2021.8.05.114; e) ausência dos requisitos para concessão do despejo liminar (art. 294 e seguintes do CPC); f) cerceamento de defesa, visto que não fora concedido o direito de purgação da mora nem ordenada a citação prévia na Ação de Despejo; g) decisão extra petita ao “reclassificar” a locação para não residencial (Airbnb), afrontando o artigo 492 do CPC; h) concessão de despejo liminar sem caução, já que o contrato assinado encontrar-se-ia em vigor; i) ausência de identidade entre o imóvel locado e o terreno objeto do contrato de compra e venda firmado com o Sr. Fábio Paixão; j) aplicação da cláusula 14ª do contrato de locação, obrigando eventuais adquirentes do imóvel a respeitar a “legislação vigente”; k) violação à proibição de decisão surpresa e ao artigo 300 do CPC, ante a irreversibilidade da

medida deferida pelo juízo a quo. Pleiteou assim, a concessão de efeito suspensivo para sustar a decisão de despejo liminar, bem como o deferimento, pelo Tribunal, da tutela antecipada recursal, restabelecendo a liminar de interdito proibitório com as “devidas astreintes majoradas” (ID’s 162716505 e 222479470 da possessória). No mérito, pede o provimento do Agravo. Fábio Rodrigues da Paixão apresentou contrarrazões no ID 36832676, sem preliminares. Contrarrazões de Alessandra Barreto Santos e Hugo Almeida de Oliveira, apresentadas no ID 36864876, igualmente sem questões preliminares. A agravante apresentou, no ID 36880441, impugnação às contrarrazões de Fábio Rodrigues da Paixão. Efeito suspensivo e tutela antecipada recursal negados no ID 36823724. Contra tal decisão, foi oposto Agravo Interno, pendente de julgamento. Vieram-me, então, os autos conclusos. É o relatório. Peço pauta, devendo este recurso ser incluído na mesma pauta de julgamento do Agravo Interno 8045882-62.2022.8.05.0000.1. Salvador, 10 de fevereiro de 2023. Des. Roberto Maynard Frank Relator

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA Quarta Câmara Cível Processo: AGRAVO DE INSTRUMENTO n. 8045882-62.2022.8.05.0000 Órgão Julgador: Quarta Câmara Cível AGRAVANTE: RENATA DURAQ MACHADO Advogado (s): JOSE ARNALDO MARTINS DE SALES AGRAVADO: ALESSANDRA BARRETO SANTOS e outros (2) Advogado (s): TARCIO MAGNO FERREIRA PIMENTEL, TARCIO MAGNO FERREIRA PIMENTEL, TARCIO MAGNO FERREIRA PIMENTEL VOTO Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso. A recorrente é beneficiária da gratuidade de justiça, deferida na origem, sem razões para afastamento neste momento. Esclareço que, neste recurso, não se fará avaliação acerca das acusações das partes umas contra as outras. Afirmarões como certo modus operandi dos litigantes, ou mesmo quanto à utilização de documentos supostamente falsos, por quem quer que seja, haverá de passar por robusta instrução processual para apuração da veracidade. O que se analisa no Agravo é, apenas e tão somente, se há nos autos os requisitos para a concessão da tutela antecipada pelo juízo da primeira instância (CPC, art. 294 e seguintes). Entendo que o recurso há de ser parcialmente provido, para afastar a liminar de despejo. Da fundamentação do decismum recorrido, extraio os excertos abaixo, com grifos meus: “Por conseguinte, incontroversa a existência de uma relação locatícia entre as partes, pois fato confessado no bojo da ação de despejo 8149383-63.2021.8.05.0001 e na ação de consignação 8001666-96.2021.8.05.0114, muito embora o contrato apresentado não esteja assinado por nenhuma das partes, o que apenas consolida a natureza jurídica de um contrato verbal. (...) Cabe, porém, o deferimento da liminar com fulcro nos arts. 294 e seguintes do NCPC, o que também fora pleiteado. Isso porque interpretando o entendimento do STJ à luz do Novo Código de Processo Civil, conclui-se pelo cabimento da tutela de evidência para fundamentar o pedido de despejo provisório, fora das hipóteses do art. 59 da Lei n. 8.245/91. Para a apreciação da tutela de urgência postulada, impende que se verifique se, ante a narração dos fatos, bem como pela análise das provas produzidas pela parte autora, estão presentes os requisitos ensejadores da concessão do provimento liminarmente pleiteado. Inegável a presença do perigo na demora da prestação jurisdicional, uma vez caracterizada a urgência da situação, já que o (a) locatário (a) vem usufruindo do bem alugado sem a devida contraprestação, que é o pagamento do aluguel pactuado, privando o (a) locador (a) de seus direitos inerentes à propriedade, inclusive o de entregar o imóvel para o novo adquirente, recrudescido pela proximidade da alta temporada na região. Além do possível descumprimento às obrigações acessórias e do fim

do prazo contratual. O risco ainda advém das reiteradas ações de despejo em face da requerente/requerida, o que demonstra certo *modus operandi*. A parte autora não trouxe aos autos nenhuma prova de que o contrato haveria, de fato, sido renovado por prazo superior a julho de 2022. A troca de mensagens pelo aplicativo colacionada aos autos não apresenta qualquer manifestação no sentido de novar, a qual deve ser manifestada expressamente, não podendo, em hipótese alguma, decorrer de presunção. Na realidade, a venda do imóvel a terceiros e a notificação extrajudicial expressam exatamente o contrário. Findo o prazo contratual, e havendo oposição expressa do Locador a respeito da permanência do Locatário no imóvel, tal como ocorreu no caso, encerra-se o vínculo locatício, de pleno direito, conforme art. 56, caput, da Lei do Inquilinato. (...) Posto isto, DEFIRO o pedido de antecipação de tutela requerida nos autos 8149383-63.2021.8.05.0001, determinando o despejo, independente de caução, devendo o locatário desocupar o imóvel espontaneamente no prazo de 30 (trinta) dias contados da intimação, sob pena de despejo forçado e multa diária no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), limitada a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). (...) Fica, portanto, prejudicada a liminar de manutenção de posse, sobretudo porque os fatos apurados retiram a verossimilhança dos direitos dos autores. Para concessão da tutela provisória, o CPC exige requisitos específicos: na tutela de urgência (art. 300 e seguintes), a “probabilidade do direito” e “o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo” são cumulativos com a inexistência de perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão; já a tutela de evidência do art. 311 é aplicável exclusivamente para os casos listados nos incisos do mencionado dispositivo. De logo, afasto a presença de qualquer das hipóteses dos incisos do artigo 311 do CPC: I – ficar caracterizado o abuso do direito de defesa ou o manifesto propósito protelatório da parte; II – as alegações de fato puderem ser comprovadas apenas documental e houver tese firmada em julgamento de casos repetitivos ou em súmula vinculante; III – se tratar de pedido reipersecutório fundado em prova documental adequada do contrato de depósito, caso em que será decretada a ordem de entrega do objeto custodiado, sob cominação de multa; IV – a petição inicial for instruída com prova documental suficiente dos fatos constitutivos do direito do autor, a que o réu não oponha prova capaz de gerar dúvida razoável. Parágrafo único. Nas hipóteses dos incisos II e III, o juiz poderá decidir liminarmente. Segundo o Superior Tribunal de Justiça, para deferimento de tutela antecipada de despejo, devem estar presentes os requisitos do CPC: LOCAÇÃO. DESPEJO. CONCESSÃO DE LIMINAR. POSSIBILIDADE. ART. 59, § 1º, DA LEI N.º 8.245/94. ROL NÃO-EXAURIENTE. SUPERVENIÊNCIA DE ALTERAÇÃO LEGISLATIVA. NORMA PROCESSUAL. INCIDÊNCIA IMEDIATA. DETERMINAÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CAUÇÃO. APLICAÇÃO DO DIREITO À ESPÉCIE. 1. O rol previsto no art. 59, § 1º, da Lei n.º 8.245/94, não é taxativo, podendo o magistrado acionar o disposto no art. 273 do CPC para a concessão da antecipação de tutela em ação de despejo, desde que preenchidos os requisitos para a medida. 2. Ainda que se verifique a evidência do direito do autor, para a concessão da tutela antecipada com base no inciso I do art. 273 do CPC não se dispensa a comprovação da urgência da medida, tudo devidamente fundamentado pela decisão concessiva, nos termos do § 1º do mencionado dispositivo. A ausência de fundamentação acerca de todas as exigências legais conduz à nulidade da decisão. 3. Embora o acórdão recorrido careça de fundamentação adequada para a aplicação do art. 273, inciso I, do CPC, a Lei n.º 12.112/09 acrescentou ao art. 59, § 1º, da Lei do Inquilinato, a

possibilidade de concessão de liminar em despejo por de "falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação", desde que prestada caução no valor equivalente a três meses de aluguel. Assim, cuidando-se de norma processual, sua incidência é imediata, sendo de rigor a aplicação do direito à espécie, para determinar ao autor a prestação de caução – sob pena de a liminar perder operância. 4. Recurso especial improvido. (REsp n. 1.207.161/AL, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 8/2/2011, DJe de 18/2/2011.) O mesmo STJ, ao abordar os requisitos legais do artigo 300, sedimenta o entendimento de que a concessão da tutela de urgência exige a presença simultânea do *fumus boni iuris*, “caracterizado pela relevância jurídica dos argumentos apresentados no pedido” e do *periculum in mora*, “consubstanciado na possibilidade de perecimento do bem jurídico objeto da pretensão resistida”: PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA. DESPROVIMENTO DO AGRAVO INTERNO. MANUTENÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA. I – Trata-se de pedido de tutela provisória. Esta foi deferida. II – De acordo com o art. 300 do CPC, 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. Ou seja, o deferimento do pedido de tutela provisória de urgência exige a presença simultânea de dois requisitos autorizadores: o *fumus boni iuris*, caracterizado pela relevância jurídica dos argumentos apresentados no pedido, e o *periculum in mora*, consubstanciado na possibilidade de perecimento do bem jurídico objeto da pretensão resistida. III – Sabe-se que o deferimento da tutela de urgência, para conferir efeito suspensivo, somente é possível quando presentes, concomitantemente, o *fumus boni iurise* o *periculum in mora*. Nesse sentido: RCD na AR n. 5.879/SE, relator Ministro Humberto Martins, Primeira Seção, julgado em 26/10/2016, DJe em 8/11/2016. IV – Na espécie, está evidenciado o perigo da demora e o risco de irreversibilidade da decisão, uma vez que ficou caracterizada situação emergencial que justifica a concessão de liminar, que é exatamente a possibilidade do julgamento, ao final, ser-lhe favorável no Superior Tribunal de Justiça, tendo sido impedido de participar das eleições de 2022 em razão do acórdão recorrido, uma vez que pretende lançar candidatura. V – Agravo interno improvido. (AgInt no TP n. 4.035/SP, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 15/12/2022, DJe de 19/12/2022.) Segundo a decisão agravada, o perigo da demora adviria do uso do bem, pelo locatário, sem a contraprestação devida, assim como a inviabilidade de entrega do imóvel ao novo adquirente. Apontou também “possível” descumprimento às obrigações acessórias, fim do prazo contratual e a existência de outros despejos contra a locatária. O decisum indica, igualmente, que a aqui agravante não teria levado aos autos prova da renovação contratual para além de julho de 2022. Por fim, fundamenta na existência de notificação e na venda do imóvel. A caracterização do contrato como verbal ou escrito, bem como sua renovação ou não para além de julho de 2022, me parece serem matérias em relação às quais a ampla dilação probatória é imprescindível. Ao menos neste momento, considerando as alegações das partes litigantes nas iniciais das ações propostas, todas elas com fundamento em contratos escritos, mencionando nas peças cláusulas contratuais, parece ter sido prematura a conclusão do Ilustre juiz a quo sobre a natureza jurídica de um contrato verbal. Ora, se é fato que há alegação de que o contrato assinado juntado posteriormente pela agravante contém assinatura falsa, também é fato que existem indícios juntados pelo próprio autor da ação de despejo, dando conta da existência de dois

instrumentos contratuais, ainda que sem assinaturas, um dos quais contém informações sobre prazo até 2025. Não há como afastar a imprescindibilidade de ampla e profunda dilação probatória, nos três processos envolvendo as litigantes, para se concluir sobre a natureza do contrato, seu prazo, obrigações em vigor, legitimidade das intervenções no imóvel, pela locatária, abatimento – nos aluguéis – de valores investidos, etc. Tal fato afasta a verossimilhança das alegações dos agravados, para efeitos de tutela provisória de despejo, devendo o Judiciário, no estágio atual, privilegiar a situação fática que já existia e que, inclusive, fundamentou o deferimento da liminar de interdito proibitório. Isto não quer dizer que as teses da agravante, nas ações em curso, sejam legítimas. Da mesma forma que as teses dos agravados, só após a instrução o juízo originário terá condições de definir a situação. Por outro lado, a aquisição do imóvel por terceiro não põe termo ao contrato de locação eventualmente existente, como se vê no artigo 8º da Lei 8.245/91: Art. 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel. § 1º Idêntico direito terá o promissário comprador e o promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo. § 2º A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo – se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação. Nas contrarrazões de ID 36832676, a tese gravita nos pilares de envolvimento de facção criminosas, ameaças aos agravados, acerto da magistrada em reconhecer o contrato de locação como verbal, fraude na produção do contrato juntado pela agravante, histórico processual da agravante no Poder Judiciário de Minas Gerais. A fundamentação das contrarrazões de ID 36864876 seguiu parcialmente na mesma linha, apontando também vícios na fase pré-contratual, descumprimentos contratuais e fraude documental. Como visto, sem que o juízo originário se debruce atentamente nas provas, explorando os poderes conferidos pelo artigo 370 do CPC, o deferimento de liminar de despejo impõe apenas à parte agravante todo o ônus do tempo do processo. Os valores consignados nos autos do processo 8001666-96.2021.8.05.0114, acaso estejam em desconformidade com as condições efetivamente contratadas pelas partes, ainda serão objeto de decisão do juiz competente. Portanto é de se afastar a tutela de urgência que deferiu o despejo. Considerando a fundamentação adotada pelo magistrado para deferimento inicial da liminar de interdito proibitório, entendo que caberá ao mesmo juízo reavaliar a situação, após cientificado do resultado do julgamento deste Agravo. Em arremate, não sendo proferidas outras decisões provisórias, por outros fundamentos, nada impede que, ao final dos processos, sendo reconhecido judicialmente que a locatária/agravante não poderia permanecer no imóvel, os agravados proponham as medidas jurídicas cabíveis para serem ressarcidos de eventuais prejuízos materiais e morais. CONCLUSÃO Pelas razões acima expostas, voto por conhecer e dar parcial provimento ao recurso, afastando a ordem liminar de despejo. Friso, por cautela, que esta decisão não impede o magistrado a quo de, reanalisando as provas produzidas pelas partes e reconhecendo a presença dos requisitos legais, proferir novo decisum. O acórdão também não autoriza que a agravante continue no imóvel sem o cumprimento das obrigações previstas na Lei 8.245/1991. Sala de Sessões, de de 2023. Des. Roberto Maynard Frank

Relator