

AO JUÍZO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE LIMEIRA DO ESTADO DE SÃO PAULO¹

DESPEJO COM PEDIDO LIMINAR

JOÃO BENEDICTO PAES (“Locador”) brasileiro, casado, aposentado, portador do RG nº 23.190.634, inscrito no CPF sob o nº 600.016.078-04, residente e domiciliado à Rua Jacob Krambeck, Jardim Boa Vista, Limeira, SP, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, por seus advogados abaixo assinados (**Doc. 01**), com escritório profissional na Rua Professor Álvaro Rodrigues, nº 352, Botafogo/RJ e endereço eletrônico bruno.feigelson@limafeigelson.com.br, com fundamento nos artigos 5º, 9º, II, 40, IV e § único, da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), propor a presente

AÇÃO DE DESPEJO COM PEDIDO LIMINAR

em face de **MARCELO APARECIDO BOMBO (“Locatário”)** brasileiro, casado, ajudante de serviços gerais, portador do RG nº 17.570.887-3, inscrito no CPF sob o nº 115.284.388-50, residente e domiciliado à Rua Capitão João Baptista Gioto, nº 289, Vila Piza, Limeira, SP, CEP 13486-132, e endereço eletrônico mah.bombo.mb@gmail.com, pelos fatos e fundamentos a seguir expostos:

¹ Nos termos do art. 58, II, da Lei nº 8.245/199, a competência desde MM. Juízo justifica-se em decorrência da regra geral de que é competente o foro do lugar da situação do imóvel ou da existência de cláusula de eleição de foro no contrato de locação celebrado entre as partes.

I. BREVE SÍNTESE DOS FATOS

1. A parte Autora (“Locador”) e a parte Ré (“Locatário”) firmaram contrato de aluguel residencial do imóvel situado na Rua Capitão João Baptista Gioto, nº 289, Vila Piza, Limeira, SP, CEP 13486-132, pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses, com valor pactuado de R\$ 800,00 (oitocentos reais) mensais, com reajuste anual, com reajuste anual, conforme condições previstas no contrato de locação assinado fisicamente pelas partes e com firma reconhecida (**Doc. 02**).

2. O contrato de locação foi celebrado com a participação da empresa LOFT SOLUCOES FINANCEIRAS S/A (“**LOFT**”)² como garantidora, cobrindo aluguéis, encargos locatícios e eventuais inadimplências, até o limite máximo estipulado no contrato, conforme se vê no esquema a seguir:



² A garantidora anteriormente conhecida como CredPago passou a adotar a razão social Loft Soluções Financeiras S/A. Apesar da mudança no nome empresarial, o CNPJ da empresa permanece o mesmo, garantindo a continuidade de suas operações e compromissos.

3. Assim, em conformidade ao disposto no art. 37, II, da Lei de Inquilinato³, houve a contratação de garantia, por intermédio da **LOFT**, nos termos da Cláusula 9.1 constante no Contrato de Locação⁴.

4. Nos termos das Cláusulas 6.1.2.2⁵, 6.2⁶, 9.7⁷ e 9.7.1⁸ do contrato **LOFT** assinado pelo Locatário, o inadimplemento contratual e o descumprimento das obrigações contratuais podem resultar na rescisão contratual e na exoneração da garantia, que é a hipótese a ser discutida a seguir.

³ Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia: I – caução; II - fiança; III - seguro de fiança locatícia. IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento.

⁴ 9.1 O LOCATÁRIO realizou a contratação de seguro fiança pela seguradora CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S.A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 25.027.928/0001-90, com sede na Rua Emiliano Pernet, 480 – Centro, Curitiba – PR, 80420-080, a qual se compromete a efetuar o pagamento de eventuais débitos relativos ao aluguel e demais encargos da presente locação que eventualmente venham a ser inadimplidos pelo LOCATÁRIO, conforme condições apólice nº 1869419, que fica fazendo parte integrante do presente contrato.

⁵ **6.1.2.2** O pagamento de Valores Contratados inadimplidos será realizado pela CREDPAGO exclusivamente mediante quitação dos respectivos boletos bancários emitidos pela Imobiliária, diretamente à está, na qualidade de procuradora do Locador, cabendo a ela a responsabilidade exclusiva quanto ao efetivo repasse dos valores pagos pela CREDPAGO ao Locador.

⁶ **6.2** Limite para o inadimplemento de valores pelo(s) Locatário(s): Caso a CREDPAGO não logre êxito na cobrança dos valores inadimplidos pelo(s) Locatário(s) e seja obrigada a arcar com o pagamento até 04 (quatro) vezes o Valor Locatício, de forma consecutiva ou não, sem o devido ressarcimento pelo(s) Locatário(s) e/ou eventual(ais) corresponsável(eis), poderá a CREDPAGO rescindir a contratação dos Serviços CREDPAGO.

⁷ **9.7** Exoneração da Fiança: ***Havendo exoneração da CREDPAGO da condição de Fiadora***, em decorrência da rescisão da contratação dos Serviços CREDPAGO em relação ao(s) Locatário(s), ***cabará ao(s) Locatário(s) promover a substituição da garantia locatícia prestada no Contrato de Locação, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar do recebimento de notificação, sob pena de infração contratual e ajuizamento da competente ação de despejo***, a ser ajuizada, obrigatoriamente, com pedido liminar de despejo compulsório.

⁸ **9.7.1** ***Na hipótese da falta de substituição da garantia no Contrato de Locação***, na forma do Item 9.7, acima, ***resultar em prejuízos à CREDPAGO, o(s) Locatário(s) e eventual(ais) corresponsável(eis) estarão obrigados ao ressarcimento do referido prejuízo, assim como do pagamento de multa em favor da CREDPAGO fixada em valor equivalente a 01 (uma) vez o Valor Locatício vigente à época da rescisão do Contrato de Locação***.

5. No caso em questão, a Locatária foi notificada extrajudicialmente em 30 de julho de 2025 sobre o inadimplemento de suas obrigações relativas ao aluguel no valor de R\$ 2.133,98 (dois mil e cento e trinta e três reais e noventa e oito centavos) sendo constituído em mora e devendo efetuar o pagamento do valor adimplido pela garantidora em até 5 (cinco) dias úteis.

6. Posteriormente, em 06 de agosto de 2025, recebeu nova notificação para substituição da garantia da locação no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de infração contratual e ajuizamento de despejo com pedido liminar – conforme demonstram os anexos (**Doc. 03 e 04**) e previsão legal do parágrafo único do artigo 40 da Lei nº 8.245/91⁹.

7. Contudo, **transcorridos o prazo legal de 30 (trinta) dias contados da notificação de exoneração, diante o seu inadimplemento, o Locatário não substituiu a garantia**, razão pela qual se faz necessário o ajuizamento da presente ação de despejo com pedido liminar de desocupação no prazo de 15 (quinze) dias.

II. DO DESINTERESSE NA AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO

8. Foram realizadas tentativas de conciliação extrajudicial com o Locatário previamente ao ajuizamento da ação, por meio do envio de notificação e e-mail (**Doc. 03 e 04**), porém sem sucesso.

9. Considerando a urgência na recuperação do imóvel, especialmente diante da exoneração da garantia contratual, e observando que a realização de audiência de conciliação e mediação tende a prolongar significativamente o andamento do processo, a Locadora expressa seu desinteresse em buscar a autocomposição, nos termos do artigo 334, § 5º, do Código de Processo Civil.

⁹ Art. 40. O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos: IV - exoneração do fiador;

III. DO PEDIDO LIMINAR INAUDITA ALTERA PARS

DESPEJO POR DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL E AUSÊNCIA DE SUBSTITUIÇÃO DE GARANTIA

ARTS. 9º E 40 IV E § ÚNICO, DA LEI DE INQUILINATO (LEI Nº 8.245/91)

10. Nos termos do artigo 9º, § 1º, inciso VII¹⁰, da Lei 8.245/91, é permitida a rescisão do contrato de locação em razão de infração legal ou contratual. Por sua vez, o artigo 40, inciso IV¹¹, da mesma Lei, autoriza expressamente a exigência de substituição da garantia pelo locatário em caso de exoneração.

11. De modo a regulamentar a substituição da garantia, o parágrafo único do artigo 40 determina que é possível conceder liminar para desocupação do imóvel locado no prazo de 15 (quinze) dias, independentemente da oitiva da parte contrária, a qual será oportunizada o contraditório diferido, desde que haja prestação de caução.

12. Tal medida é aplicável em ações de despejo fundamentadas no término do prazo notificador previsto no parágrafo único do artigo 40 da lei supracitada, quando não for apresentada nova garantia capaz de preservar a segurança do contrato.

13. Trata-se de uma liminar de natureza antecipatória, que busca garantir a imediata retomada do imóvel locado, tendo em vista que o pronunciamento judicial tardio pode acarretar prejuízos à Locadora, consoante a ausência de garantia do contrato de locação.

14. No caso em questão, o Locatário fora notificado para apresentar nova garantia no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de desfazimento da locação, conforme documentos comprobatórios em anexo. No entanto, o Locatário não tomou as

¹⁰ Art. 9º A locação também poderá ser desfeita: II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual.

¹¹ Art. 40. O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos: IV - exoneração do fiador;

providências necessárias, configurando a hipótese de despejo com liminar, prevista no parágrafo único do artigo 40, inciso VII do §1º c/c artigo 59 da Lei nº 8.245/91.

15. Destaca-se a jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo sobre o tema:

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS - **AÇÃO DE DESPEJO** POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS - **LIMINAR DE DESPEJO DEFERIDA** - INADIMPLENTO DE ALUGUÉIS E ENCARGOS E **AUSÊNCIA DE GARANTIA** - ART. 59, § 1º, IX, DA LEI Nº 8.245/91 - DECISÃO MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO. Considerando-se que o artigo 59, § 1º, inciso IX, da Lei nº 8.245/91 prevê a possibilidade de despejo liminar por falta de pagamento, nos casos em que o contrato esteja desprovido de garantia, bem como observado o requisito de prestação da caução, acertada a r. decisão agravada que concedeu a liminar requerida pelo locador¹².

Contrato de locação de imóvel residencial. **Ação de despejo** por falta de pagamento cumulada com cobrança. De acordo com o art. 59, § 1º, inc. IX, da Lei 8.245/91, com redação dada pela Lei 12.112/09, é possível a concessão liminar do despejo quando, inadimplidos alugueres e encargos locatícios, o contrato, por qualquer motivo, não possuir garantia. No presente caso, a garantia prestada (R\$ 21.000,00) foi superada pelo valor do débito locatício (R\$ 27.218,37), devendo ser considerada extinta, pois não se mostra hábil a assegurar o recebimento do crédito pelo locador. **A efetivação da medida, contudo, está condicionada à prestação de caução, que pode ser em dinheiro ou consistir no próprio imóvel locado ou outro bem idôneo, mediante prova da propriedade.** Recurso provido, com observação¹³.

AGRAVO DE INSTRUMENTO – LOCAÇÃO – **Decisão agravada deferiu a expedição de mandado de despejo** – Pedido de despejo é **fundado na ausência de pagamento dos aluguéis e encargos locatícios e na falta de apresentação de nova garantia locatícia após a notificação da locatária** – Ausente a apresentação de nova garantia locatícia após a notificação da locatária – Cabível a expedição de mandado de despejo – RECURSO DA REQUERIDA IMPROVIDO¹⁴

¹² TJ-SP - Agravo de Instrumento: 23448647920248260000 Jarinu, Relator.: Paulo Ayrosa, Data de Julgamento: 03/12/2024, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 03/12/2024) (*grifo nosso*)

¹³ TJSP; Agravo de Instrumento 2017821-12.2025.8.26.0000; Relator (a): Gomes Varjão; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 16ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/02/2025; Data de Registro: 05/02/2025) (*grifo nosso*)

¹⁴ TJSP; Agravo de Instrumento 2349181-23.2024.8.26.0000; Relator (a): Flavio Abramovici; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/01/2025; Data de Registro: 30/01/2025) (*grifo nosso*)

16. Diante disso, é consabido que a concessão da liminar depende do depósito de caução equivalente a 3 (três) meses de aluguel. Assim, tão logo a presente ação seja distribuída, o Locador prestará a caução exigida.

17. A distribuição da ação é necessária para emissão da apólice, que será comprovada nos autos por meio de seguro-garantia no valor de 3 (três) aluguéis, acrescido de 30% (trinta por cento), em conformidade com aplicação analógica dos artigos 835, § 2º¹⁵ e 848, parágrafo único¹⁶, ambos do CPC.

18. Nesse sentido, o Tribunal de Justiça de São Paulo já se posicionou:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPEJO POR INADIMPLEMENTO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA. INDEFERIMENTO DE LIMINAR. CONTRATO SEM GARANTIA EM RAZÃO DA PERDA DO SEGURO FIANÇA POR CANCELAMENTO DA APÓLICE. POSSIBILIDADE DE O LOCADOR NOTIFICAR PARA PAGAMENTO SEM, CONTUDO, SER OBRIGADO A EXIGIR NOVA GARANTIA. INCIDÊNCIA DO ART. 40 DA LEI DE LOCAÇÃO. **LIMINAR DEFERIDA, CONDICIONADA À CAUÇÃO NO VALOR DE TRÊS ALUGUERES A SER PRESTADA EM PRAZO A SER FIXADO PELA D. JUÍZA "A QUO", SOB PENA DE REVOGAÇÃO, NOS TERMOS DO ART. 59, § 1º, IX DA LEI DE LOCAÇÃO.** PRECEDENTES DESTA E. TRIBUNAL DE JUSTIÇA E DESTA C. 34ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO. DECISÃO AGRAVADA REFORMADA. Agravo de instrumento provido, com observação¹⁷.

19. Além do entendimento do Tribunal de Justiça de São Paulo, outros Tribunais de Justiça também têm decidido de forma análoga, reconhecendo a possibilidade de despejo liminar por inadimplemento nos casos em que a garantia

¹⁵ Art. 835. A penhora observará, preferencialmente, a seguinte ordem: **§ 2º Para fins de substituição da penhora, equiparam-se a dinheiro a fiança bancária e o seguro garantia judicial, desde que em valor não inferior ao do débito constante da inicial, acrescido de trinta por cento.**

¹⁶ Art. 848. As partes poderão requerer a substituição da penhora se: **Parágrafo único. A penhora pode ser substituída por fiança bancária ou por seguro garantia judicial, em valor não inferior ao do débito constante da inicial, acrescido de trinta por cento.**

¹⁷ TJ-SP - Agravo de Instrumento: 2092539-14.2024.8.26.0000 São Paulo, Relator.: Cristina Zucchi, Data de Julgamento: 30/05/2024, 34ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 30/05/2024

locatícia foi extinta, mediante prestação de caução na modalidade seguro garantia, através de apólice. Nesse contexto, destacam-se os seguintes precedentes:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. **DESPEJO LIMINAR. FALTA DE GARANTIA LOCATÍCIA.** POSSIBILIDADE. REQUISITOS DO ART. 59, § 1º, IX, DA LEI DO INQUILINATO. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME Agravo de instrumento interposto por locatária contra decisão que, nos autos de ação de despejo promovida pela parte locadora, deferiu liminar para desocupação do imóvel locado, com fundamento na ausência de garantia locatícia, conforme disposto no art. 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/1991. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO Há duas questões em discussão: (i) verificar se a ausência de garantia locatícia constitui fundamento legítimo para a concessão de despejo liminar; e (ii) analisar se a liminar foi corretamente deferida diante das alegações de inexistência de inadimplemento pela parte agravante e dos prejuízos alegados para sua família. III. RAZÕES DE DECIDIR A ausência de garantia locatícia, nos termos do art. 59, § 1º, IX, da Lei do Inquilinato, constitui fundamento legítimo para a concessão de liminar de despejo, independentemente de audiência da parte contrária. **A autora da ação de despejo comprovou a prestação da caução exigida pelo art. 59, § 1º, da Lei nº 8.245/1991, mediante apólice de seguro garantia judicial no valor de três meses de aluguel, acrescidos de 30%, atendendo os requisitos legais. A decisão agravada encontra-se devidamente fundamentada, sendo legítima a tutela de urgência deferida em favor do locador, visando proteger o patrimônio locado diante da inexistência de garantia contratual.** O direito à moradia da agravante e sua família deve ser ponderado em face do direito do locador à proteção do seu patrimônio, considerando-se o equilíbrio contratual estabelecido pela Lei nº 8.245/1991. O juízo a quo analisou corretamente a presença da probabilidade do direito e do perigo de dano, conforme exigido pelo art. 300 do CPC/2015. IV. DISPOSITIVO E TESE Recurso desprovido. Tese de julgamento: A ausência de garantia locatícia constitui fundamento legítimo para a concessão de liminar de despejo, nos termos do art. 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/1991. A prestação de caução equivalente a três meses de aluguel, devidamente comprovada, atende aos requisitos legais para a concessão da tutela de urgência.¹⁸

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - **GARANTIA FIDEJUSSÓRIA - SEGURO GARANTIA JUDICIAL** - LIMINAR - POSSIBILIDADE. **O art. 300, § 1 e o art. 835, § 2 do CPC, permitem a utilização do seguro garantia judicial a fins de concessão da liminar em sede da fase cognitiva, pois tal modalidade é espécie do gênero "garantia fidejussória"** e encontra privilégio expressivo pelo legislador ao ser possível a sua utilização até mesmo frente a pecúnia, única modalidade que exige a observação obrigatória frente a todas as demais preferências presentes no rol do art. 835.¹⁹

¹⁸ Agravo de Instrumento, Nº 53684481720248217000, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Carmem Maria Azambuja Farias, Julgado em: 12-12-2024

¹⁹ TJ-MG - AI: 10000205705551001 MG, Relator.: Antônio Bispo, Data de Julgamento: 10/02/2022, Câmaras Cíveis / 15ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 17/02/2022

20. Cabe ressaltar que a apólice de seguro garantia possui plena natureza jurídica, conforme entendimento jurisprudencial e Circular n.º 662 de 11/04/2022 da Superintendência de Seguros Privados (Susep). Essa norma regulamenta diversas modalidades, incluindo aquela que assegura o pagamento de valores correspondente a depósitos judiciais necessários ao tomador durante o trâmite de processos judiciais.

21. Por último, destaca-se que a manutenção do imóvel na posse do Locatário acarreta prejuízos significativos ao Locador, especialmente diante da inadimplência do Locatário e da ausência de garantias contratuais. A falta de pagamento dos aluguéis e encargos compromete diretamente o fluxo financeiro do Locador, que permanece privado de receber os valores devidos enquanto o imóvel segue ocupado de forma irregular.

22. Ademais, a impossibilidade de locação a terceiros agrava ainda mais a situação, ampliando os prejuízos e reforçando a necessidade de desocupação imediata para a preservação dos direitos do Locador. Sendo assim, considerando a jurisprudência pertinente ao caso em análise e a presença de todos os requisitos legais, é cabível o deferimento da medida liminar de despejo em favor do Locador.

23. Dessa forma, requer-se que seja concedida a liminar, sendo determinada a expedição de mandado ao requerido com prazo de 15 (quinze) dias para desocupação voluntária do imóvel objeto desta ação, sob pena de despejo compulsório.

IV. DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS
(IV.A) DA RESCISÃO CONTRATUAL
AUSÊNCIA DE SUBSTITUIÇÃO DA GARANTIA

24. A presente relação locatícia deve ser rescindida, uma vez que o Locatário, devidamente notificado para apresentar nova garantia, após a exoneração da **LOFT** em razão do seu inadimplemento contratual, quedou-se inerte. Essa omissão caracteriza

infração legal e contratual, sujeitando o Locatário à penalidade legal prevista, ou seja, a rescisão do contrato de locação, nos termos do artigo 40, IV e parágrafo único da Lei nº 8.245/91.

25. As condições gerais para o uso da garantia estão previstas no contrato de locação firmado entre as partes, conforme disposto na Cláusula 25²⁰ do Contrato de Locação.

26. O requerido também foi informado sobre os Termos e Condições Gerais relacionados à contratação da garantia, conforme descrito nos "Termos e Condições Gerais da **LOFT** Serviços de Cobrança S/A".

27. Dessa forma, verifica-se que o Locatário esteve plenamente ciente das condições vinculadas à garantia e das implicações decorrentes da exoneração da fiadora.

28. Nessa toada, a Locadora demonstrou agir em conformidade com os ditames legais e, portanto, possui o direito de pleitear a rescisão da locação por infração contratual. Assim, é imprescindível a concessão da tutela jurisdicional para a decretação do despejo do imóvel no prazo de 15 (quinze), com fulcro no artigo 40 C/C o artigo 59, § 1º, inciso VII, da Lei 8.245/91.

²⁰ Para garantir as obrigações assumidas neste contrato, O Locatário realizou a contratação da CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.027.928/00001-90, com sede na Rua Abraham Lincoln, 263, Seminário, Curitiba/PR, a qual, se compromete a efetuar o pagamento de eventuais débitos relativos ao aluguel e demais encargos da presente locação que venham a ser inadimplidos pelo Locatário, conforme condições e limitações constantes nos Termos e Condições Gerais dos Serviços CREDPAGO, que integram o presente Contrato como ANEXO I. As Partes declaram expressamente que estão cientes de todas as condições e limitações relativos à fiança prestada pela CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A., notadamente no tocante (i) ao valor máximo de sua responsabilidade, (ii) às limitações de sua responsabilidade, (iii) ao prazo de sua vigência, (iv) às condições para sua renovação, e (v) às hipóteses de sua exoneração. ***O Locatário declara expressamente, ainda, que está ciente que em caso de exoneração da CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A. da condição de fiadora, caberá a ele promover no prazo máximo de 30 (trinta) dias a substituição da garantia prestada, sob pena de infração contratual e ajuizamentos da competente ação de despejo.***

(IV.B) DA POSSIBILIDADE DE CITAÇÃO DE TERCEIRO EVENTUALMENTE OCUPANTE DO IMÓVEL

29. No contexto das relações locatícias, é comum a ocupação do imóvel por terceiros não previstos no contrato de locação. Esse fato pode configurar sublocação irregular ou ocupação clandestina, em desacordo com o contrato firmado entre as partes e com as disposições da Lei nº 8.245/91, especialmente o art. 13, que exige a anuência expressa do Locador para qualquer cessão ou sublocação.

30. Dessa forma, considerando que a ação de despejo possui natureza jurídica real e se visa à desocupação do imóvel independentemente de quem o ocupe, requer a Locadora que seja considerada válida a citação tanto na figura do locatário, quanto na de eventuais ocupantes desconhecidos, com o consequente despejo.

31. Cabe ressaltar que se trata de entendimento sedimentado pelos Tribunais Pátrios. Nesse sentido, colaciona-se alguns julgados:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO. SUBLOCAÇÃO NÃO CONSENTIDA. **POSSIBILIDADE DE EXPEDIÇÃO DE MANDADO DE DESPEJO PARA TERCEIRO OCUPANTE DO IMÓVEL**, QUE NÃO FOI PARTE NA DEMANDA. PRECEDENTES DESTA CORTE. O vínculo jurídico existe apenas entre locador e locatário, não subsistindo liame entre eventual terceiro ocupante do imóvel e o locador. Assim o ocupante irregular não possui legitimidade para intervir em ação de despejo se a sublocação/cessão/ocupação não foi autorizada previamente e formalizada por escrito com a anuência do locador. Expedição de mandado de despejo que se torna viável. Decisão reformada. AGRAVO PROVIDO.²¹ (grifo nosso)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. **AÇÃO DE DESPEJO. SUBLOCAÇÃO NÃO CONSENTIDA. POSSIBILIDADE DE EXPEDIÇÃO DE MANDADO DE DESPEJO CONTRA TERCEIRO OCUPANTE DO IMÓVEL**, QUE NÃO FOI PARTE NA DEMANDA. Preenchimento dos pressupostos autorizadores do deferimento da antecipação dos efeitos da tutela, pois presente a verossimilhança das alegações do demandante e o fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação (art. 273, do CPC). O vínculo jurídico existe apenas entre locador e locatário, razão pela qual contra ocupante irregular

²¹ (TJ-MG -AC: 10024100682897001 MG, Relator: Cabral da Silva, Data de Julgamento: 28/01/2014, Câmaras Cíveis / 10ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 07/02/2014)

pode ser expedido mandado de despejo. Precedentes jurisprudenciais. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO.²² (grifo nosso)

Locação de imóveis. Ação de despejo por falta de pagamento julgada procedente. Cumprimento de sentença. Terceiro ocupante do imóvel. Suspensão da ordem de despejo. Agravo de instrumento. 1. O ajuizamento da ação rescisória pelo locatário réu não tem o condão de suspender a execução do despejo, nos termos do artigo 489 do Código de Processo Civil, máxime quando o locatário não logrou obter concessão de liminar para tal fim. 2. **A notícia trazida pelo senhor oficial de justiça, de que terceiro ocupa o imóvel na qualidade de único proprietário do comércio lá estabelecido, tampouco é suficiente para suspender a ordem evacuatória**, mormente em face das afirmações trazidas pelo locatário na rescisória, e, também, **porque a ordem de despejo se destina a quaisquer ocupantes do imóvel locado**. 3. Deram provimento ao recurso.²³ (grifo nosso)

32. Pelos julgados supracitados, é incontroversa a possibilidade de despejo de ocupantes estranhos ao contrato. Além disso, caso se confirme a ocupação de terceiros não previstos no pacto original, configura-se sublocação clandestina realizada sem anuência do Locador. Nessas circunstâncias, deve-se aplicar o disposto do art. 14²⁴ da Lei do Inquilinato, permitindo-se, a ordem de despejo.

33. Diante do exposto, requer-se que V. Exa. que acolha o presente pedido, determinando a citação de qualquer terceiro esteja ocupando irregularmente o imóvel, e autorizando a expedição de mandado de despejo em relação a todos os ocupantes, sejam os Locatários originais ou eventuais terceiros não autorizados, garantindo, assim, a efetividade da tutela jurisdicional e a proteção dos direitos do locador.

V. CONCLUSÃO E PEDIDOS

34. Ante o exposto na presente petição inicial, pugna-se pela concessão dos seguintes pedidos:

²² (Agravo de Instrumento Nº 70054963434, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Ana Beatriz Iser, Julgado em 01/07/2013) (TJ-RS - AI: 70054963434 RS, Relator: Ana Beatriz Iser, Data de Julgamento: 01/07/2013, Décima Quinta Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 05/07/2013)

²³ (TJ-SP - AI:20019782720138260000 SP 2001978-27.2013.8.26.0000, Relator: Vanderli Álvares, Data de Julgamento: 25/07/2013, 25ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 26/07/2013)

²⁴ Aplicam-se às sublocações, no que couber, as disposições relativas às locações.

- a) A concessão de **MEDIDA LIMINAR DE DESPEJO**, assegurando ao requerido o prazo de 15 (quinze) dias para desocupar voluntariamente o imóvel objeto desta ação, sob pena de despejo compulsório, devendo tal determinação constar em mandado único, bem como a imissão na posse, na hipótese de o imóvel estar desocupado no momento do cumprimento da medida, a fim de garantir o cumprimento dos prazos previstos em lei, com base no artigo 59, § 1º, VII, da Lei 8.245/91;
- b) A não designação de audiência de conciliação, considerando o expreso manifesto de desinteresse em autocomposição por parte do Locador, nos termos do art. 334, §5º do CPC;
- c) A confirmação da medida liminar e a procedência do pedido de rescisão da locação, condenando o requerido a devolver o imóvel locado de forma voluntária no prazo de 15 (quinze) dias. Caso a requerida ainda esteja na posse do imóvel – hipótese registrada por precaução –, a ordem de despejo compulsório deverá constar em mandado único de **MANDADO DE DESPEJO E IMISSÃO NA POSSE**, garantindo assim o cumprimento dos prazos legais, fundamentados no artigo 40, IV e no parágrafo único da Lei nº 8.245/91;
- d) A condenação do requerido ao pagamento das custas processuais, despesas judiciais e honorários advocatícios de sucumbência, fixados sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, § 2º do Código de Processo Civil;

e) A citação do Locatário para que, querendo, apresente resposta à presente ação no prazo legal, sob pena de revelia e presunção de veracidade dos fatos alegados.

f) A citação de qualquer terceiro que esteja ocupando irregularmente o imóvel, e autorizando a expedição de mandado de despejo em relação a todos os ocupantes, sejam os Locatários originais ou eventuais terceiros não autorizados.

35. Protesta a Locadora ainda por todos os meios de prova em direito admitidos, especialmente pela prova documental superveniente.

36. Requer a Locadora que todas as intimações e publicações relativas a este processo sejam feitas **exclusivamente** em nome do advogado **Bruno Feigelson, OAB/RJ n.º 457.310** (bruno.feigelson@limafeigelson.com.br), sob pena de nulidade (CPC, art. 272, § 2º e 5º).

37. Dá-se à causa o valor de R\$ 9.600,00 (nove mil e seiscentos reais).²⁵

Nestes termos, pede deferimento.

Rio de Janeiro, 9 de outubro de 2025



Bruno Feigelson
OAB/RJ 164.272
OAB/SP 457.310



Denis Brum Marques
OAB/RJ 225.100

²⁵ Montante equivalente a 12 (doze) meses de aluguéis, conforme art. 58, III, da Lei nº 8.245/91.