



Número: **0808209-94.2019.8.14.0000**

Classe: **AGRAVO DE INSTRUMENTO**

Órgão julgador colegiado: **2ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargadora MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

Última distribuição : **27/09/2019**

Assuntos: **Despejo para Uso Próprio**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
ROSA MARIA HENRIQUES REZENDE DE CASTRO (AGRAVANTE)		FABIO LUIS FERREIRA MOURAO (ADVOGADO)	
C. F. A. HENRIQUES - ME (AGRAVADO)		KATIA REGINA PEREIRA AMERICO (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
3282895	08/07/2020 12:24	Acórdão	Acórdão
3231502	08/07/2020 12:24	Relatório	Relatório
3231507	08/07/2020 12:24	Voto do Magistrado	Voto
3231509	08/07/2020 12:24	Ementa	Ementa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) - 0808209-94.2019.8.14.0000

AGRAVANTE: ROSA MARIA HENRIQUES REZENDE DE CASTRO

AGRAVADO: C. F. A. HENRIQUES - ME

RELATOR(A): Desembargadora MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EMENTA

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO - CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA DECORRENTE DE AÇÃO DE DESPEJO – PARTE AGRAVANTE QUE NÃO TEM RELAÇÃO COM O OBJETO DA AÇÃO PRINCIPAL – CONTRATO DE LOCAÇÃO – VÍNCULO JURÍDICO EXISTENTE SOMENTE ENTRE LOCADOR E LOCATÁRIA - TERCEIRA PESSOA ESTRANHA À LIDE – NÃO CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO POR PARTE DO RÉU – ENTREGA DAS CHAVES A TERCEIRO – NECESSIDADE DE MANUTENÇÃO DO MANDADO DE DESPEJO COMPULSÓRIO - RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

1-Analisando detidamente os autos, firmo o mesmo entendimento a quando da análise do pedido liminar, segundo o qual a agravante não trouxe nada de novo a fim de fragilizar a decisão ora vergastada, considerando que o contrato de locação, que deu ensejo à ação de despejo, bem como ao cumprimento provisório de sentença, não possui relação com a Senhora Rosa Maria Henriques Rezende de Castro, terceira pessoa já declaradamente estranha à presente lide.

2-Ressalta-se, por oportuno, que o contrato de locação que deu ensejo à ação de despejo, bem como ao cumprimento de sentença, fora firmado entre o Senhor Aluisio Leal Furtado e C.F.A. Henriques-ME, sendo que as matérias suscitadas pela agravante, relativas à parentesco, propriedade, posse, administração, pagamento de impostos, em nada guardam relação com o objeto da ação de despejo, como bem ressaltado pelo Juízo de 1º grau, não ensejando, portanto, o deferimento do pedido para intervir como terceira interessada.

3-Ademais, considerando que o negócio jurídico fora firmado entre a agravada e o Senhor Aluisio, e ainda, o fato de não constar nos autos prova de que, a Sra. Rosa Maria Henriques Rezende de Castro tenha sido constituída como procuradora da empresa agravada, não se mostra razoável a alegação de cumprimento da obrigação por parte do réu na ação de despejo, em razão deste ter realizado a entrega das chaves a uma terceira pessoa estranha ao contrato de locação.

4- Recurso conhecido e desprovido.

RELATÓRIO

RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de Agravo de Instrumento com pedido de efeito suspensivo, interposto por **ROSA MARIA HENRIQUES REZENDE DE CASTRO** contra decisão interlocutória proferida pelo Juízo da 4ª Vara Cível e Empresarial de Belém/Pa que, nos autos de



CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA (Proc. nº.: 0855268-82.2018.8.14.0301), indeferiu o pedido da ora agravante para intervir no feito como terceira interessada, bem como o pleito de extinção do feito pela perda do objeto em razão do executado não mais se encontrar no imóvel, e ainda, o pedido de recolhimento do mandado de desocupação compulsória, tendo como ora agravada **C. F. A. HENRIQUES - ME.**

Alega a agravante que a decisão ora vergastada causa prejuízos aos seus interesses sobre o imóvel, salientando que não é ocupante do imóvel, e sim locadora do mesmo, conforme contrato de locação juntado no momento de sua habilitação.

Aduz que em relação ao imóvel em litígio é co-proprietária juntamente com sua irmã, existindo uma comunhão de direitos sobre o bem, o que a torna legítima para ingressar na lide como parte interessada.

Sustenta também a nulidade do processo de cumprimento provisório de despejo, ante a ausência de expedição de mandado de desocupação voluntário, fato que gera vício processual, causando prejuízo ao direito de defesa do requerido e da ora terceira interessada.

Por fim, requer, liminarmente, a concessão de efeito suspensivo à decisão agravada e, no mérito, a reforma da decisão ora guerreada.

Em decisão liminar (ID Nº. 2299064), foi indeferido o pedido de efeito suspensivo pleiteado pela agravante.

Em sede de contrarrazões (ID Nº. 2398603), a parte agravada refuta todos os argumentos trazidos pela recorrente, pugnando pela manutenção da sentença em todos os seus termos.

É o Relatório.

VOTO

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal, conheço do recurso e passo a proferir o voto.

Cinge-se a questão na decisão que indeferiu o pedido da ora agravante para intervir no feito como terceira interessada, bem como o pleito de extinção do feito pela perda do objeto em razão do executado não mais se encontrar no imóvel, e ainda, o pedido de recolhimento do mandado de desocupação compulsória.

Analisando detidamente os autos, firmo o mesmo entendimento a quando da análise do pedido liminar, segundo o qual a agravante não trouxe nada de novo a fim de fragilizar a decisão ora vergastada, considerando que o contrato de locação, que deu ensejo à ação de despejo, bem como ao cumprimento provisório de sentença, não possui relação com a Senhora Rosa Maria Henriques Rezende de Castro, terceira pessoa já declaradamente estranha à presente lide.

Ressalta-se, por oportuno, que o contrato de locação que deu ensejo à ação de despejo, bem como ao cumprimento de sentença, fora firmado entre o Senhor Aluisio Leal Furtado e C.F.A. Henriques-ME, sendo que as matérias suscitadas pela agravante, relativas à parentesco, propriedade, posse, administração, pagamento de impostos, em nada guardam relação com o objeto da ação de despejo, como bem ressaltado pelo Juízo de 1º grau, não ensejando, portanto,



o deferimento do pedido para intervir como terceira interessada.

Ademais, considerando que o negócio jurídico fora firmado entre a agravada e o Senhor Aluisio, e ainda, o fato de não constar nos autos prova de que, a Sra. Rosa Maria Henriques Rezende de Castro tenha sido constituída como procuradora da empresa agravada, não se mostra razoável a alegação de cumprimento da obrigação por parte do réu na ação de despejo, em razão deste ter realizado a entrega das chaves a uma terceira pessoa estranha ao contrato de locação.

Imperioso ressaltar ainda, que nos contratos de locação, o vínculo jurídico existe apenas entre locador e locatário, senão vejamos a Jurisprudência Pátria:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. AÇÕES DE DESPEJO E USUCAPIÃO. POSSIBILIDADE DE EXPEDIÇÃO DE MANDADO DE DESPEJO PARA TERCEIRO OCUPANTE DO IMÓVEL. **O vínculo jurídico existe apenas entre locador e locatário, não subsistindo liame entre eventual terceiro ocupante do imóvel e o locador**, não obstante a existência de ação de usucapião. A locadora que obteve sentença favorável em ação de despejo transitada em julgado, tem direito à retomada do imóvel, independente da tramitação de ação de usucapião do imóvel. O processo de usucapião discute o domínio do imóvel. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO.

(Agravo de Instrumento, Nº 70081633331, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Ana Beatriz Iser, Julgado em: 31-07-2019).” (Negritou-se)

“AÇÃO DE DESPEJO. LOCATÁRIO. CONTRATO. ENTREGA DA POSSE A TERCEIROS. 1.- A ação de despejo deve ser direcionada contra a parte que celebrou o contrato como locatário. 2.- **Eventuais ocupantes do imóvel serão atingidos pelos efeitos da demanda de despejo, eis não possuírem qualquer relação com o locador**. 3.- Ademais manifestamente ilegal a cessão da locação, eis que não ocorreu o consentimento do locador. 4.- Não contestado especificamente o débito procede a demanda de despejo por ausência de pagamento. Negado provimento ao apelo. (Apelação Cível, Nº 70077441061, Décima Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Eduardo Kraemer, Julgado em: 28-02-2019).”(Negritou-se).

“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. **Nos contratos de locação, o vínculo jurídico existe apenas entre locador e locatário, razão pela qual contra terceiro ocupante pode ser expedido mandado de despejo**. Precedentes jurisprudenciais. AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO. (Agravo de Instrumento, Nº 70076308543, Décima Quinta



Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Ana Beatriz Iser, Julgado em: 28-03-2018).”(Negritou-se).

Desta feita, no presente caso, por não ter a agravante qualquer relação com o objeto da ação principal de despejo, bem como pelo fato de ter sido entregue as chaves do imóvel à pessoa estranha a lide, outra conclusão não se pode chegar que não seja a de descumprimento da obrigação, devendo ser mantido o mandado de desocupação compulsória, conforme, inclusive, decido nos autos do Agravo de Instrumento nº. 0808305-12.2019.8.14.0000, processo também de minha relatoria, envolvendo a agravada e o Senhor Aluisio Leal Furtado Junior.

Ante o exposto, **CONHEÇO DO RECURSO E NEGO-LHE PROVIMENTO**, mantendo a decisão ora vergastada em todos os seus termos.

É COMO VOTO

Belém, 03/07/2020



RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de Agravo de Instrumento com pedido de efeito suspensivo, interposto por **ROSA MARIA HENRIQUES REZENDE DE CASTRO** contra decisão interlocutória proferida pelo Juízo da 4ª Vara Cível e Empresarial de Belém/Pa que, nos autos de **CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA (Proc. nº.: 0855268-82.2018.8.14.0301)**, indeferiu o pedido da ora agravante para intervir no feito como terceira interessada, bem como o pleito de extinção do feito pela perda do objeto em razão do executado não mais se encontrar no imóvel, e ainda, o pedido de recolhimento do mandado de desocupação compulsória, tendo como ora agravada **C. F. A. HENRIQUES - ME.**

Alega a agravante que a decisão ora vergastada causa prejuízos aos seus interesses sobre o imóvel, salientando que não é ocupante do imóvel, e sim locadora do mesmo, conforme contrato de locação juntado no momento de sua habilitação.

Aduz que em relação ao imóvel em litígio é co-proprietária juntamente com sua irmã, existindo uma comunhão de direitos sobre o bem, o que a torna legítima para ingressar na lide como parte interessada.

Sustenta também a nulidade do processo de cumprimento provisório de despejo, ante a ausência de expedição de mandado de desocupação voluntário, fato que gera vício processual, causando prejuízo ao direito de defesa do requerido e da ora terceira interessada.

Por fim, requer, liminarmente, a concessão de efeito suspensivo à decisão agravada e, no mérito, a reforma da decisão ora guerreada.

Em decisão liminar (ID N°. 2299064), foi indeferido o pedido de efeito suspensivo pleiteado pela agravante.

Em sede de contrarrazões (ID N°. 2398603), a parte agravada refuta todos os argumentos trazidos pela recorrente, pugnano pela manutenção da sentença em todos os seus termos.

É o Relatório.



VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal, conheço do recurso e passo a proferir o voto.

Cinge-se a questão na decisão que indeferiu o pedido da ora agravante para intervir no feito como terceira interessada, bem como o pleito de extinção do feito pela perda do objeto em razão do executado não mais se encontrar no imóvel, e ainda, o pedido de recolhimento do mandado de desocupação compulsória.

Analisando detidamente os autos, firmo o mesmo entendimento a quando da análise do pedido liminar, segundo o qual a agravante não trouxe nada de novo a fim de fragilizar a decisão ora vergastada, considerando que o contrato de locação, que deu ensejo à ação de despejo, bem como ao cumprimento provisório de sentença, não possui relação com a Senhora Rosa Maria Henriques Rezende de Castro, terceira pessoa já declaradamente estranha à presente lide.

Ressalta-se, por oportuno, que o contrato de locação que deu ensejo à ação de despejo, bem como ao cumprimento de sentença, fora firmado entre o Senhor Aluisio Leal Furtado e C.F.A. Henriques-ME, sendo que as matérias suscitadas pela agravante, relativas à parentesco, propriedade, posse, administração, pagamento de impostos, em nada guardam relação com o objeto da ação de despejo, como bem ressaltado pelo Juízo de 1º grau, não ensejando, portanto, o deferimento do pedido para intervir como terceira interessada.

Ademais, considerando que o negócio jurídico fora firmado entre a agravada e o Senhor Aluisio, e ainda, o fato de não constar nos autos prova de que, a Sra. Rosa Maria Henriques Rezende de Castro tenha sido constituída como procuradora da empresa agravada, não se mostra razoável a alegação de cumprimento da obrigação por parte do réu na ação de despejo, em razão deste ter realizado a entrega das chaves a uma terceira pessoa estranha ao contrato de locação.

Imperioso ressaltar ainda, que nos contratos de locação, o vínculo jurídico existe apenas entre locador e locatário, senão vejamos a Jurisprudência Pátria:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. AÇÕES DE DESPEJO E USUCAPIÃO. POSSIBILIDADE DE EXPEDIÇÃO DE MANDADO DE DESPEJO PARA TERCEIRO OCUPANTE DO IMÓVEL. O vínculo jurídico existe apenas entre locador e locatário, não subsistindo liame entre eventual terceiro ocupante do imóvel e o locador, não obstante a existência de ação de usucapião. A locadora que obteve sentença favorável em ação de despejo transitada em julgado, tem direito à retomada do imóvel, independente da tramitação de ação de usucapião do imóvel. O processo de usucapião discute o domínio do imóvel. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO.

(Agravo de Instrumento, Nº 70081633331, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Ana Beatriz Iser, Julgado em: 31-07-2019).” (Negritou-se)

“AÇÃO DE DESPEJO. LOCATÁRIO. CONTRATO. ENTREGA DA POSSE A TERCEIROS. 1.- A ação de despejo deve ser direcionada contra a parte que



celebrou o contrato como locatário. 2.- **Eventuais ocupantes do imóvel serão atingidos pelos efeitos da demanda de despejo, eis não possuírem qualquer relação com o locador.** 3.- Ademais manifestamente ilegal a cessão da locação, eis que não ocorreu o consentimento do locador. 4.- Não contestado especificamente o débito procede a demanda de despejo por ausência de pagamento. Negado provimento ao apelo. (Apelação Cível, Nº 70077441061, Décima Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Eduardo Kraemer, Julgado em: 28-02-2019).”(Negritou-se).

“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. **Nos contratos de locação, o vínculo jurídico existe apenas entre locador e locatário, razão pela qual contra terceiro ocupante pode ser expedido mandado de despejo.** Precedentes jurisprudenciais. AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO. (Agravo de Instrumento, Nº 70076308543, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Ana Beatriz Iser, Julgado em: 28-03-2018).”(Negritou-se).

Desta feita, no presente caso, por não ter a agravante qualquer relação com o objeto da ação principal de despejo, bem como pelo fato de ter sido entregue as chaves do imóvel à pessoa estranha a lide, outra conclusão não se pode chegar que não seja a de descumprimento da obrigação, devendo ser mantido o mandado de desocupação compulsória, conforme, inclusive, decido nos autos do Agravo de Instrumento nº. 0808305-12.2019.8.14.0000, processo também de minha relatoria, envolvendo a agravada e o Senhor Aluisio Leal Furtado Junior.

Ante o exposto, **CONHEÇO DO RECURSO E NEGO-LHE PROVIMENTO**, mantendo a decisão ora vergastada em todos os seus termos.

É COMO VOTO



EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO - CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA DECORRENTE DE AÇÃO DE DESPEJO – PARTE AGRAVANTE QUE NÃO TEM RELAÇÃO COM O OBJETO DA AÇÃO PRINCIPAL – CONTRATO DE LOCAÇÃO – VÍNCULO JURÍDICO EXISTENTE SOMENTE ENTRE LOCADOR E LOCATÁRIA - TERCEIRA PESSOA ESTRANHA À LIDE – NÃO CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO POR PARTE DO RÉU – ENTREGA DAS CHAVES A TERCEIRO – NECESSIDADE DE MANUTENÇÃO DO MANDADO DE DESPEJO COMPULSÓRIO - RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

1-Analisando detidamente os autos, firmo o mesmo entendimento a quando da análise do pedido liminar, segundo o qual a agravante não trouxe nada de novo a fim de fragilizar a decisão ora vergastada, considerando que o contrato de locação, que deu ensejo à ação de despejo, bem como ao cumprimento provisório de sentença, não possui relação com a Senhora Rosa Maria Henriques Rezende de Castro, terceira pessoa já declaradamente estranha à presente lide.

2-Ressalta-se, por oportuno, que o contrato de locação que deu ensejo à ação de despejo, bem como ao cumprimento de sentença, fora firmado entre o Senhor Aluisio Leal Furtado e C.F.A. Henriques-ME, sendo que as matérias suscitadas pela agravante, relativas à parentesco, propriedade, posse, administração, pagamento de impostos, em nada guardam relação com o objeto da ação de despejo, como bem ressaltado pelo Juízo de 1º grau, não ensejando, portanto, o deferimento do pedido para intervir como terceira interessada.

3-Ademais, considerando que o negócio jurídico fora firmado entre a agravada e o Senhor Aluisio, e ainda, o fato de não constar nos autos prova de que, a Sra. Rosa Maria Henriques Rezende de Castro tenha sido constituída como procuradora da empresa agravada, não se mostra razoável a alegação de cumprimento da obrigação por parte do réu na ação de despejo, em razão deste ter realizado a entrega das chaves a uma terceira pessoa estranha ao contrato de locação.

4- Recurso conhecido e desprovido.

