

CONGRESSOS  
**IBRADIM**

**Nordeste 2025**



**PAINEL 7**

# Locações e Despejo Extrajudicial

*Conseguiremos julgar as controvérsias atuais?*



JULIANA FELTRIN



JAQUES BUSHATSKY



ÉRIKA LÓCIO



WADSON VELOSO

# CASE 1 – PERMUTA FINANCEIRA e DIREITO DE PREFERÊNCIA

**Processo nº:** 001/2018

**Apelante:** Jair M. (Locatário)

**Apelado:** Luis Inácio (Locador)

**Comarca:** Atibaia/SP

**Relator:** Jaques Bushatsky

**Des.** Wadson Veloso

**Des.** Érika Lócio

## **Ementa:**

CONTRATO DE LOCAÇÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. DIREITO DE PREFERÊNCIA. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO DA LOCATÁRIA. PERMUTA. SIMULAÇÃO. COMPRA E VENDA. PARTICIPAÇÃO EM VALOR GERAL DE VENDAS (VGV). EXCEÇÃO PREVISTA NO ART. 32 DA LEI Nº 8.245/91.

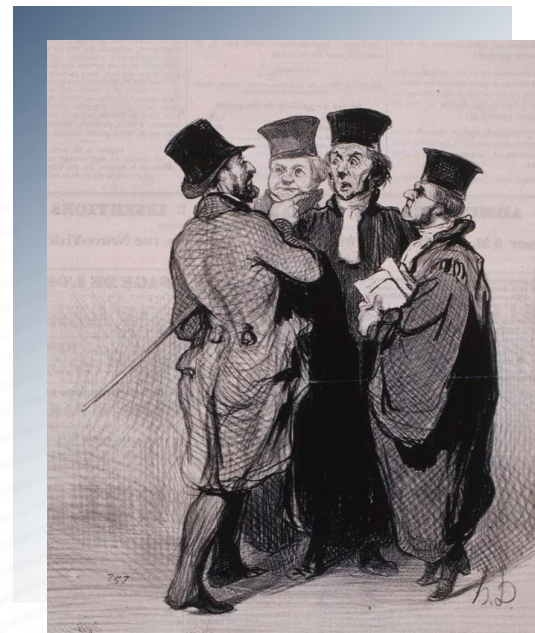




## **CASE 1 – PERMUTA FINANCEIRA e DIREITO DE PREFERÊNCIA**

Questões submetidas a julgamento:

- 1. Se o negócio celebrado foi, de fato, uma permuta ou uma simulação para mascarar uma compra e venda;**
- 2. Se a participação no VGV pode ser legalmente enquadrada como uma permuta para fins de aplicação do artigo 32 da Lei 8.245/91;**
- 3. Se a ausência de notificação da locatária sobre o negócio jurídico configura alguma irregularidade, mesmo que se trate de uma permuta.**



## CASE 2 – CORRETAGEM- COMISSÃO NA VENDA AO LOCATÁRIO

**Processo nº:** 002/2021

**Apelante:** Raquel Queiroz (Locadora/Vendedora)

**Apelado:** Fernando Junior Imóveis (Imobiliária)

**Comarca:** Belo Horizonte/MG

**Relator:** Érika Lócio

**Des.** Jaques Bushatsky

**Des.** Wadson Veloso

### Ementa:

AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA. CLÁUSULA DE COMISSÃO PARA VENDA A LOCATÁRIO. ALEGAÇÃO DE ABUSIVIDADE. VENDA REALIZADA POR DIREITO DE PREFERÊNCIA DA LOCATÁRIA. ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DE INTERMEDIACÃO DA IMOBILIÁRIA NA VENDA. RESULTADO ÚTIL.

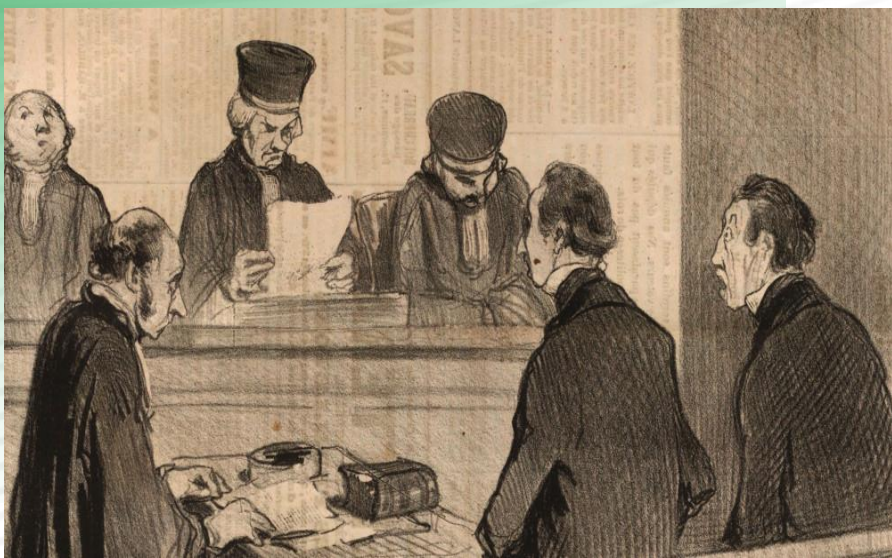




## CASE 2 – CORRETAGEM - COMISSÃO NA VENDA AO LOCATÁRIO

### Questões Submetidas a Julgamento

1. A cláusula contratual que prevê a comissão de 6% para a hipótese de alienação do imóvel à locatária é válida ou deve ser considerada abusiva e contrária à boa-fé objetiva, ferindo o Código de Defesa do Consumidor?
2. A comissão de corretagem é devida mesmo que a venda do imóvel tenha se concretizado por meio do exercício do direito de preferência da locatária?
3. A aproximação inicial para a locação, realizada pela imobiliária, é suficiente para justificar a cobrança da comissão, atingindo o "resultado útil" exigido para a corretagem?



## CASE 3 – REVISIONAL DE ALUGUEL E COP30

**Processo nº:** 003/2025

**Agravante:** Joelma (Locadora)

**Agravado:** Ximbinha (Locatário)

**Comarca:** Belém/PA

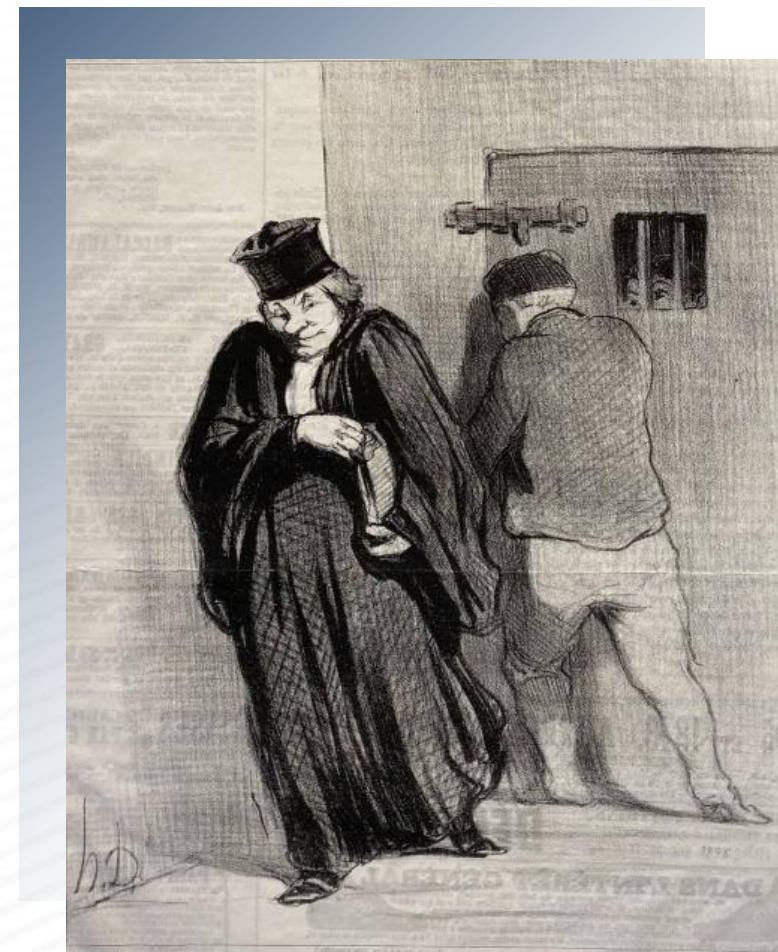
**Relator:** Wadson Veloso

**Des.** Érika Lócio

**Des.** Jaques Bushatsky

### Ementa:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. VALOR DE MERCADO. VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA ATÍPICA. COP30. TUTELA DE URGÊNCIA. ALUGUEL PROVISÓRIO. BOA-FÉ CONTRATUAL. DILAÇÃO PROBATÓRIA.

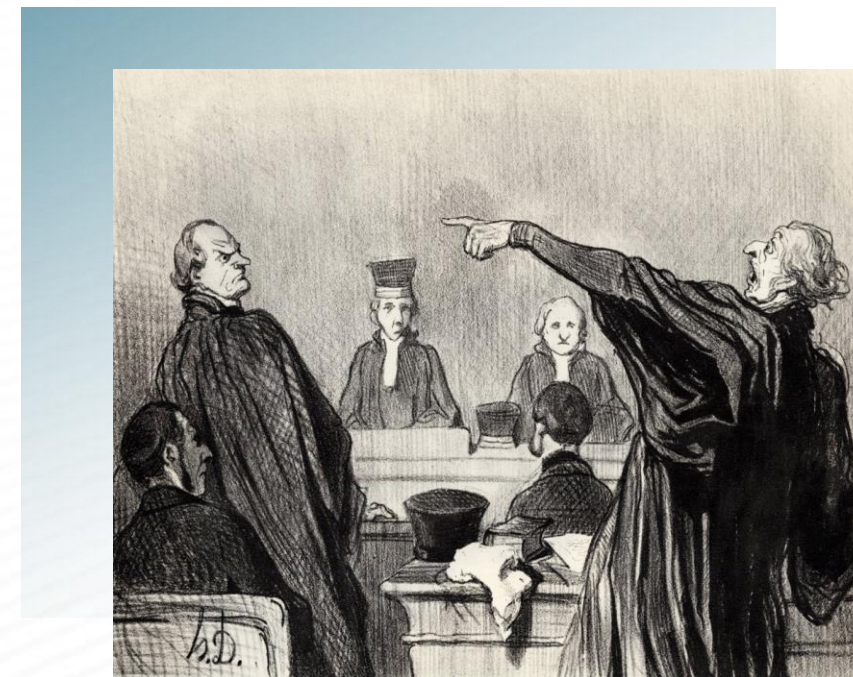




## CASE 3 – REVISIONAL DE ALUGUEL E COP30

### Questões Submetidas a Julgamento

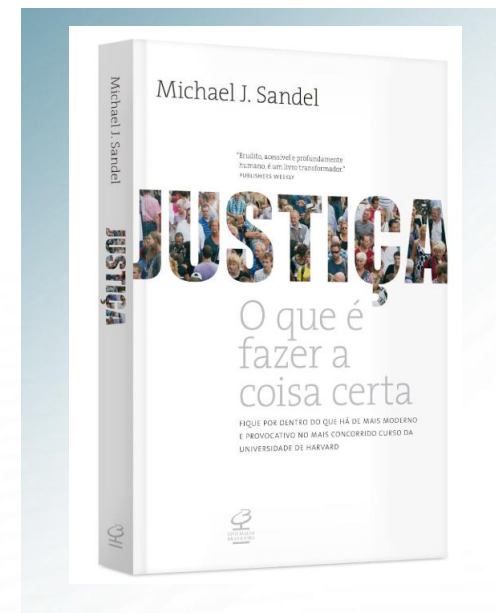
1. **Limites da Ação Revisional:** A Ação Revisional de Aluguel se destina apenas a ajustar valores defasados ao longo do tempo, ou também pode ser utilizada para reagir a valorizações extremas e de curta duração, como as provocadas por grandes eventos?
2. **Parâmetros Jurídicos e o Justo Valor:** Quais parâmetros jurídicos devem ser utilizados para determinar o "justo valor de mercado" em um cenário de instabilidade e especulação? O valor de R\$ 60.000,00, pleiteado pela agravante, pode ser considerado um aluguel provisório razoável, considerando os aluguéis praticados na cidade para o evento COP30?
3. **Influência da Instabilidade Econômica:** Como a instabilidade e a volatilidade do mercado imobiliário, causadas por um evento de grande porte, devem influenciar a decisão judicial sobre a revisão do aluguel? A corte deve proteger o locador do prejuízo financeiro ou o locatário da exploração de uma situação atípica?





***“Não se trata de uma situação normal de livre mercado, na qual pessoas que desejam comprar algo decidem livremente entrar no mercado e encontram pessoas dispostas a vender-lhes o que desejam, na qual um preço obedece à lei da oferta e da procura. Numa situação de emergência, compradores coagidos não têm liberdade. A compra de artigos básicos e a busca de abrigo seguro são algo que lhes é imposto. [...] uma comunidade atingida por um furacão deveria fazer um pacto com o diabo – permitir o abuso de preços na esperança de atrair de regiões distantes um exército de prestadores de serviços para consertar telhados, mesmo ao custo moral de sancionar a ganância. A prioridade é consertar telhados; as considerações de natureza social ficam para depois.”***

Sandel, Michael J. Justiça. 5. ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2012. p. 13 e 16.



# CASE 4 – RETOMADA PARA USO PRÓPRIO: Limites e Provas no Processo Judicial

**Processo nº:** 004/2024

**Agravante:** Luciana Ismael (Locadora)

**Agravado:** André Abelha (Locatário)

**Comarca:** Rio de Janeiro/RJ

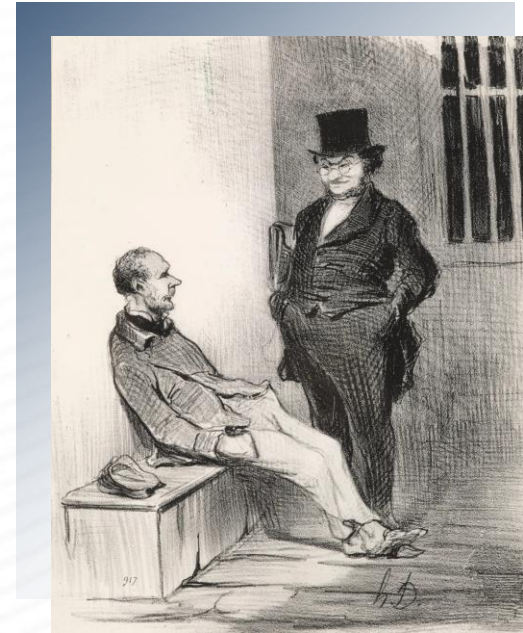
**Relator:** Érika Lócio

**Des.** Wadson Veloso

**Des.** Jaques Bushatsky

## Ementa:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO. LOCADOR. RETOMADA PARA USO PRÓPRIO. PRESUNÇÃO DE SINCERIDADE. PROVA. ÔNUS PROBATÓRIO. ARTIGO 373, §1º, CPC. EXCEÇÃO DE RETOMADA. AUSÊNCIA DE FUNDO DE COMÉRCIO.





## CASE 4 – RETOMADA PARA USO PRÓPRIO: Limites e Provas no Processo Judicial

### Questões Submetidas a Julgamento

1. A presunção de sinceridade da locadora é suficiente para justificar a retomada do imóvel?
2. O ônus de contrapor essa veracidade recai sobre o locatário ou é possível atrair a incidência do §1º, art. 373 do CPC?



# CASE 5 – CONTRATO DE LOCAÇÃO COM PESSOA JURÍDICA: Substituição de Garantias e Responsabilidade Patrimonial

**Processo nº:** 005/2025

**Apelante:** Trump (Fiador)

**Apelado:** Putin (Locador)

**Comarca:** Recife/PE

**Relator:** Jaques Bushatsky

**Des.** Érika Lócio

**Des.** Wadson Veloso

## **Ementa:**

APELAÇÃO CÍVEL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. ALUGUÉIS E ENCARGOS. CONTRATO DE LOCAÇÃO. FIANÇA. PESSOA JURÍDICA. ALTERAÇÃO SOCIETÁRIA. EXONERAÇÃO DA FIANÇA. RESPONSABILIDADE PATRIMONIAL. NOTIFICAÇÃO DO LOCADOR.

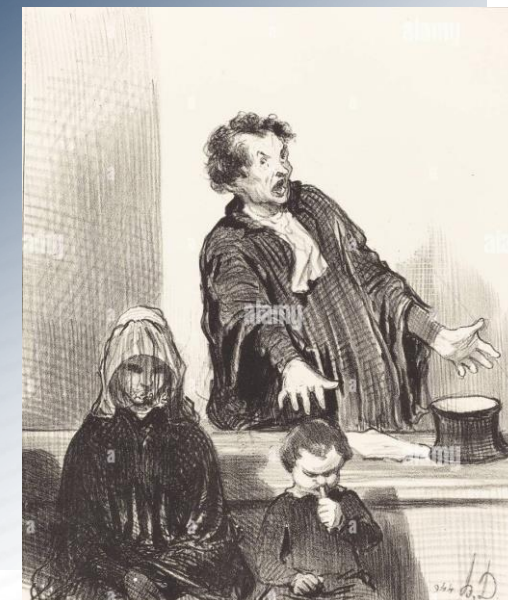




## **CASE 5 – CONTRATO DE LOCAÇÃO COM PESSOA JURÍDICA: Substituição de Garantias e Responsabilidade Patrimonial**

Questões submetidas a julgamento:

- 1. No caso de uma fiança prestada a uma pessoa jurídica, a presença de um sócio conhecido ou de laços familiares deve ser considerada como um fator determinante para a concessão da garantia?**
- 2. A saída do sócio que motivou a prestação da fiança, combinada com a devida comunicação ao locador, tem o poder de exonerar os fiadores de sua obrigação?**
- 3. A recusa do locador em receber a notificação de exoneração deve comprometer a garantia firmada em contrato?**
- 4. Os fiadores devem permanecer responsáveis por qual período após a alteração da estrutura societária?**





Crédito de Imagem:  
*Ilustrações “Les Gens de Justice”, de Honoré Daumier, França, 1846.*



CONGRESSOS  
**IBRADIM**

**Nordeste 2025**



# Obrigado!

Juliana Feltrin  
Érika Lócio  
Jaques Bushatsky  
Wadson Veloso