

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ****18ª CÂMARA CÍVEL - PROJUDI****RUA MAUÁ, 920 - ALTO DA GLORIA - Curitiba/PR - CEP: 80.030-901 - E-mail: camaracivel18@tjpr.jus.br****br****Autos nº. 0031110-88.2026.8.16.0000****Recurso: 0031110-88.2026.8.16.0000 AI****Classe Processual: Agravo de Instrumento****Assunto Principal: Despejo por Inadimplemento****Agravante(s): • AGRO 100 COMERCIO DE PRODUTOS AGRICOLAS LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL****Agravado(s): • GB5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA****Vistos.**

Volta-se o recurso contra decisão proferida em ação de despejo c/c cobrança, por meio da qual foi reconhecido que o contrato está desprovido de garantia, sob o entendimento de que penhor de ações não se enquadra no rol do art. 37 da Lei n.º 8.245/1991, deferindo-se o pedido para desocupação liminar do imóvel (mov. 13.1, autos de origem).

Em síntese, são as seguintes as razões do recurso: a) a agravada ajuizou a ação em 23/02/2026, alegando que a agravante deixou de adimplir o aluguel devido relativamente aos meses de dezembro de 2025 e janeiro de 2026, requerendo o deferimento da liminar de despejo, bem como a condenação da requerida ao pagamento do valor de R\$ R\$ 338.050,75 (trezentos e trinta e oito mil, cinquenta reais e setenta e cinco centavos), correspondente a 2 (dois) meses de aluguéis vigentes vencidos e não pagos, acrescidos de multa e encargos contratuais; b) o simples atraso no pagamento não autoriza, por si só, a rescisão da avença, uma vez que o próprio contrato estabelece limites para a adoção de medidas rescisórias, prevendo, em sua cláusula 3.1.3, que apenas na hipótese de inadimplemento de três ou mais parcelas de aluguel poderia o locador considerar vencidas as demais obrigações contratuais e pleitear a rescisão do contrato; c) foi previsto na cláusula 8ª a constituição de garantia real em favor da locadora, consistente em penhor sobre 3,2% das ações de emissão da companhia, de titularidade da investidora, denominado Penhor de Ações; d) a garantia em questão foi, inclusive, formalizada por meio de Instrumento Particular de penhor de ações (Doc. 08), regularmente registrado junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Londrina-PR, o que lhe confere validade e eficácia perante terceiros; e) foi pactuado ainda, nos termos da cláusula 16 do contrato, que toda e qualquer disputa dele decorrente será submetida ao Centro de Mediação e Arbitragem, conforme o respectivo regulamento arbitral, elegendo-se o foro da Comarca de São Paulo/SP para as medidas judiciais necessárias à efetivação ou apoio do procedimento arbitral; f) o juízo de origem reconheceu que o contrato de locação firmado entre as partes contém cláusula arbitral para resolução de controvérsias, bem como cláusula de eleição do foro central da Comarca de São Paulo/SP, eleito justamente para viabilizar a instituição da arbitragem e a eventual obtenção de medidas urgentes antes da formação do tribunal arbitral; g) contudo, entendeu que a existência da cláusula compromissória configura matéria de competência relativa, cuja alegação dependeria



de iniciativa da parte requerida, ora agravante, em sede de contestação, razão pela qual manteve a tramitação da demanda na Vara Cível de Primeiro de Maio/PR h) os próprios elementos reconhecidos na decisão agravada evidenciam a incompetência do juízo de origem, diante da cláusula arbitral pactuada e da expressa eleição do foro central da Comarca de São Paulo/SP; h) quando a agravada ingressou com a presente demanda, ainda não estava configurada a hipótese contratual que autoriza a rescisão, pois havia apenas dois meses de atraso; i) o contrato de locação celebrado entre as partes não está desprovido de garantia, tendo sido livremente pactuada garantia real consistente em contrato de penhor, destinado a assegurar o cumprimento das obrigações locatícias assumidas pela agravante; j) não há qualquer previsão legal que declare nula ou inválida garantia pactuada sob forma diversa, tampouco que impeça as partes de instituírem garantias atípicas para assegurar o cumprimento da obrigação locatícia; k) há movimentação regular no local, inclusive com sementes sendo descarregadas e armazenadas nos silos existentes no imóvel, o que demonstra que o espaço está sendo efetivamente utilizado para a atividade econômica a que se destina; e vl) o material probatório apresentado demonstra que não há qualquer risco atual ou iminente ao imóvel, tampouco situação de urgência que pudesse justificar a concessão de medida extrema como o despejo liminar, sobretudo sem a devida formação do contraditório. Sustentando a presença dos requisitos legais, pedem os recorrentes a atribuição de efeito suspensivo ao recurso e, ao final, o seu provimento. (mov. 1.1)

É o relatório.

O recurso é adequado, pois voltado contra decisão pela qual foi examinado pedido de tutela provisória (art. 1.015, I, do CPC).

Para a concessão de efeito suspensivo, é preciso que das razões recursais se vislumbre a probabilidade de provimento do recurso e que, à luz do caso concreto, a imediata produção de efeitos da decisão recorrida possa ocasionar dano grave, de difícil ou impossível reparação (art. 300 c/c art. 1.019, I, ambos do CPC). Como se depreende, cuidam-se de requisitos cumulativos e não alternativos.

E, no caso, ambos estão presentes, conclusão que, obviamente, se dá a partir de exame provisório.

A agravada ajuizou ação de despejo em face da agravante com base em de duas causas de pedir: falta de pagamento e estado de abandono do imóvel. As partes firmaram contrato de locação comercial, no qual foi ajustada garantia por meio de **penhor de ações** (mov. 6,7 e 8 – TJPR).

Pela decisão agravada foi mantida a competência da Justiça Comum com base no entendimento fixado pelo Superior Tribunal de Justiça no sentido de que é do juízo estatal a competência para processar e julgar ações de natureza executória, mesmo na presença de cláusula compromissória de arbitragem. E, ainda, foi afastada a **garantia estabelecida entre as partes - penhor de ações** –, por entender que não se enquadra no rol do art. 37 da Lei n. 8.245/1991, concluindo, em consequência, não haver óbice para o deferimento da liminar de despejo, que foi deferida..



Relativamente à competência, ao menos em juízo sumário, tem-se por correta a decisão da origem, haja vista o entendimento do STJ é de que compete ao juízo togado a demandas de natureza preponderantemente executiva[1]; contudo, não se pode ignorar que o contrato está garantido na modalidade **penhor de Ações** (mov. 1.9 – TJPR), afigurando-se duvidosa a conclusão de que não seria permitido essa forma de garantia, seja em relação da liberdade contratual.

Em razão do exposto, **defiro a atribuição de efeito suspensivo ao recurso**, para o fim de sustar os efeitos da liminar concedida na origem, **até o julgamento, pelo Tribunal, do presente recurso.**

Ademais, por ser o local destinado ao depósito de grãos, é possível que a aparência de abandono decorra de sua não utilização no período da entressafra.

Dê-se ciência do decidido ao Juízo de primeiro grau, que, se entender necessário, poderá prestar as informações que considerar úteis ao julgamento do recurso.

Intime-se a agravada para, querendo, oferecer resposta no prazo de 15 (quinze) dias, nos termos do art. 1.019, II, do CPC.

Autorizo a Chefia de Divisão a assinar os expedientes necessários.

Demais diligências necessárias.

Curitiba, 19 de março de 2026.

Des. VITOR ROBERTO SILVA

Relator

[1] “4. A ação de despejo tem o objetivo de rescindir a locação, com a consequente devolução do imóvel ao locador ou proprietário, sendo enquadrada como ação executiva lato sensu, à semelhança das possessórias. 5. Em razão de sua peculiaridade procedimental e natureza executiva ínsita, com provimento em que se defere a restituição do imóvel, o desalojamento do ocupante e a imissão na posse do locador, não parece adequada a jurisdição arbitral para decidir a ação de despejo. Com efeito, a execução na ação de despejo possui característica peculiar e forma própria. Justamente por se tratar de ação executiva lato sensu, verifica-se ausente o intervalo que se entrepõe entre o acatamento e a execução, inerente às ações sincréticas, visto que cognição e execução ocorrem na mesma relação processual, sem descontinuidade. 6. Na hipótese, o credor optou por ajuizar ação de despejo, valendo-se de duas causas de pedir em sua pretensão - a falta de pagamento e o abandono do imóvel -, ambas não impugnadas pela recorrente, para a retomada do bem com imissão do credor na posse. Portanto, há competência exclusiva do juízo togado para apreciar a demanda, haja vista a natureza executória da pretensão. 7. Recurso especial não provido. (REsp n. 1.481.644/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 1/6/2021, DJe de 19/8/2021.)”

