



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000280317

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2319137-21.2024.8.26.0000, da Comarca de Sorocaba, em que são agravantes ROBERTO ASSEITUNO, RODOLFO ASSEITUNO e ROSEMEIRE ASSEITUNO, é agravado ERNESTO FERREIRA DE ARAÚJO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente sem voto), FERREIRA DA CRUZ E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 24 de março de 2025.

EDUARDO GESSE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº: 2319137-21.2024.8.26.0000

Processo Principal: 1022836-50.2024.8.26.0602

Comarca: Sorocaba – 4ª Vara Cível

MM. Juiz(a) de 1º Grau: Marcos José Corrêa

Agravante(s): Roberto Asseituno, Rodolfo Asseituno e Rosemeire Asseituno

Agravado(s): Ernesto Ferreira de Araújo

Voto nº: 2.905 - rabs

Agravo de Instrumento. Ação de Despejo por Falta de Pagamento c.c. Cobrança de aluguéis e acessórios. Decisão que indeferiu a liminar para desocupação do imóvel por não ter sido apresentado o contrato de forma integral. Ausência da última página do contrato de locação que contém a assinatura das partes. Existência de relação locatícia comprovada. Controvérsia sobre a existência de garantia locatícia. Cláusula XVI do contrato prevê que foi dado imóvel do locatário como garantia. Ausência de averbação do contrato de locação na matrícula do imóvel que não implica na perda da garantia, à míngua de disposição das partes nesse sentido. Não preenchimento dos requisitos legais para o deferimento da liminar de desocupação. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de **agravo de instrumento** interposto pelos autores-herdeiros **Roberto Asseituno, Rodolfo Asseituno e Rosemeire Asseituno** contra decisão que, nos autos da ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança de aluguéis e acessórios, indeferiu o pedido de liminar para desocupação do imóvel por considerar que não foi juntada a última página do contrato de locação, que contém a assinatura das partes (fls. 79/80 do processo nº 1022836-50.2024.8.26.0602).

A decisão agravada tem a seguinte redação:

"Vistos.

Fls.71/78: Recebo como emenda à inicial. Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e acessórios. Há requerimento liminar para desocupação imediata do imóvel.

Pois bem. Em que pese a documentação juntada pela parte autora, o contrato de locação juntado (fls.21/26) não apresenta a última página, a qual conteria a assinatura das partes.

Assim, ao menos neste juízo de cognição sumária, considerando que se trata de contrato de locação escrito, a ausência da comprovação da assinatura das partes tem por consequência o afastamento do requisito de validade inerente ao consentimento das partes contratantes, pois, a assinatura é o meio pelo qual ocorre a confirmação do consentimento dos contratantes com todos os termos da negociação realizada, não havendo que se falar, portanto, em substituição pela rubrica, porquanto esta tem por finalidade apenas prevenir a adição ou substituição de páginas após a assinatura. Ademais, intimada para a juntada da página faltante, a parte autora informou que não localizou a última página do contrato (fls.53/54).

Ante o exposto, indefiro a medida liminar pleiteada, prosseguindo-se o feito com a citação da parte ré e a formação do contraditório, oportunidade em que poderá apresentar a via assinada do contrato e manifestar-se a respeito das alegações contidas na petição inicial.

Diante das especificidades da causa e de modo a adequar o rito processual às necessidades do conflito, deixo para momento oportuno a análise da conveniência da audiência de conciliação (CPC, art. 139, VI e Enunciado n. 35 da ENFAM).

Cite-se a parte ré para contestar o feito, no prazo de 15 (quinze) dias úteis.

A ausência de contestação implicará revelia e presunção de veracidade da matéria fática apresentada na petição inicial.

Int."

Os agravantes sustentam que estão presentes os requisitos legais para concessão da liminar de despejo, nos termos do artigo 59, §1º, inciso IX, da Lei nº 8.245/91. Argumentam que está comprovado o inadimplemento do locatário quanto aos aluguéis vencidos desde 15/10/2023 e a ausência de garantia locatícia. Alegam que a ausência da última página do contrato de locação não prejudica sua validade, pois todas as demais páginas estão devidamente rubricadas pelo locador e pelo locatário, evidenciando o consentimento e validação do documento. Afirmam que o contrato de locação está em vigência há 16 anos, sendo válido por ter sido firmado por agente capaz, com objeto lícito, possível, determinado e forma não defesa em lei. Defendem que o contrato de locação possui forma livre, não dependendo de formalidades para ter validade, sendo admissível inclusive ajuste

verbal. Asseveram que a ausência de assinatura configura vício meramente formal, que não invalida o contrato e suas obrigações. Pretendem a reforma da decisão.

Recurso processado sem efeito suspensivo (fls. 12/13).

Foi apresentada contraminuta (fls. 21/26).

Nova manifestação dos agravantes as fls. 29/36.

É o relatório.

A controvérsia reside em definir se a ausência da página final do contrato de locação, que conteria a assinatura das partes, impede o deferimento da liminar de despejo fundamentada na falta de pagamento de aluguéis quando o contrato está desprovido de garantia.

Pois bem.

Em sede de cognição sumária, não obstante a ausência de juntada da última página do contrato de locação no momento da análise do deferimento da liminar pelo Magistrado de origem, há indícios da existência da relação locatícia entre as partes.

Na contestação e reconvenção apresentadas pelo réu, há confirmação da relação jurídica nos moldes do contrato de locação juntado parcialmente e não há controvérsia a respeito do inadimplemento dos aluguéis.

Contudo, a alegação de que o contrato é desprovido de garantia não merece prosperar, uma vez que a cláusula XVI dispõe o seguinte:

"XVI - Para assegurar o cumprimento das obrigações pactuadas no presente contrato, com fundamento no artigo 37 e seguintes da Lei 8245/91 o **LOCATÁRIO dá em garantia o seguinte bem imóvel de sua propriedade e posse:** " Um casa situado à Rua Claudio Perrela, s/n, Quadra F, Lote 01, Jardim Napoli, cuja inscrição Cadastral na Prefeitura Municipal de Sorocaba é 35.22.00.0269.00.000, **tal imóvel está devidamente**

quitado, livre e desembaraçado de qualquer ônus, havido de São Caetano Empreendimentos Imobiliários Ltda., conforme compromisso de venda e compra datado de 12 de Junho de 2006, sendo assim **Fica aqui estipulado que o locador não poderá proceder a qualquer averbação seja a que título for junto aos registros imobiliários competentes que venham a atingir a matrícula do imóvel acima mencionada, a não ser em caso de inadimplência do LOCATÁRIO**, ou outra infração contratual, de conformidade com a jurisprudência dominante. Da mesma forma, o LOCATÁRIO não poderá alienar ou onerar o referido bem, de qualquer forma, durante a vigência contratual, ou enquanto perdurar os encargos com aluguéis."

A ausência de averbação do contrato de locação na matrícula do imóvel não é suficiente para resultar na perda da garantia, pois as partes não dispuseram isto no contrato.

Com efeito, verifica-se que, pela cláusula XVI, há conhecimento do locador a respeito de que o imóvel foi adquirido pelo réu mediante compromisso de compra e venda e não foi realizado o registro após a quitação.

Ademais, também não há disposição de que seria necessária a averbação do contrato de locação à margem da matrícula para validação da garantia. E o contrário não se presume, uma vez que o contrato de locação perdura há 16 anos.

Ainda, da redação da cláusula XVI consta que *“o locador não poderá proceder a qualquer averbação seja a que título for junto aos registros imobiliários competentes que venham a atingir a matrícula do imóvel acima mencionada, a não ser em caso de inadimplência do LOCATÁRIO”*.

Portanto, se os locadores-herdeiros, mesmo diante da inadimplência, não praticaram atos visando a averbação e execução da garantia, não se pode alegar a inexistência dela.

Nesse contexto, prevê o art. 59, §1º, IX, da Lei do Inquilinato

(8.245/91), a possibilidade de deferimento de liminar de desocupação em razão da falta pagamento de pagamento dos aluguéis e acessórios de locação **em contrato desprovido de garantia**:

“Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º Conceder - se - á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

IX – a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo.”

No caso dos autos, não se encontram preenchidos os requisitos legais para deferimento da liminar de desocupação, a considerar a existência de garantia, não existindo qualquer indicação de que o débito objeto da ação superou o valor do imóvel.

Eventuais questões relativas ao direito de retenção serão objeto do julgamento pelo Magistrado de Primeiro Grau, pouco importando para o julgamento do presente recurso.

Ante o exposto, meu pronunciamento final é pelo **IMPROVIMENTO DO RECURSO**, mantendo-se, por consequência, a decisão proferida.

EDUARDO GESSE

Relator