



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000285901

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2063753-23.2025.8.26.0000, da Comarca de Americana, em que é agravante NEUZA DOLORES DE SOUZA MIRANDOLA, é agravado MARCELO HENRIQUE AGINO DE SOUZA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente), MARRONE SAMPAIO E FLAVIO ABRAMOVICI.

São Paulo, 25 de março de 2025.

ANA MARIA BALDY

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2063753-23.2025.8.26.0000

Agravante : Neuza Dolores de Souza Mirandola.

Advogado : Lucio dos Santos Cesar.

Agravado : Marcelo Henrique Agino de Souza.

Comarca: Americana

Voto nº 22029

algm

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPEJO POR INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. Decisão que indeferiu a tutela de urgência, que buscava a imediata desocupação do imóvel pelo locatário. **Inconformismo da autora.** Análise exclusiva sob o aspecto dos elementos do artigo 300/CPC. Não preenchidos os requisitos do artigo 59, § 1º, incisos VII, da Lei n. 8.245/1991. Documentos apresentados que não permitem concluir que houve a prévia notificação do locatário para apresentar nova garantia locatícia. Impossibilidade de concessão da liminar, pelo menos neste momento. Decisão mantida. **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido liminar, interposto contra a r. decisão (fls. 81/82 dos autos originários) que, em sede de ação de despejo, indeferiu o pedido liminar, nos seguintes termos:

Vistos.

A ação é de despejo por falta de apresentação de nova garantia, após a exoneração da empresa fiadora.

A autora é locadora e o requerido é locatário.

Para a concessão da liminar, nos termos previstos nos arts. 59, VII e 40, parágrafo único, da Lei 8.245/91, fundamental a prova da notificação do locatário.

No caso, há dúvidas importantes a respeito do cumprimento dessa condição.

Observe-se que o documento de fls. 70/72 é uma notificação da empresa fiadora, via e-mail.

Nas fls 73 fora juntado um AR com o retorno negativo, com os dizeres: "ausente", portanto, não há notificação enviada pelo locador, como exige a lei, mesmo porque, a relação de direito material que se quer rescindir é formada por locador/locatário e cabe a ele, locador, comunicar o locatário que quer exercer o direito de rescisão no caso de não constituição de novo fiador.

O locador não é obrigado a fazer essa exigência, de modo que, deve informar ao locatário que irá exercer esse direito.

De qualquer forma, não há prova da entrega e recebimento do e-mail.

[...]
Indefiro o pedido de liminar.
[...]

Irresignada, **recorre a autora**, argumentando que a empresa garantidora, Credpago Serviços de Cobrança S/A, exonerou-se da fiança em 27/12/2024, enviando comunicação via e-mail ao inquilino, contudo, superados os 30 dias que o locatário teria para apresentar nova garantia, este quedou-se inerte, motivando assim a propositura da ação de despejo, nos termos do artigo 40 da Lei n. 8.245/91. No entanto, o D. Magistrado entendeu que não houve a efetiva notificação do inquilino, mesmo tendo sido enviada a respectiva comunicação via e-mail, ressaltando que se trata do mesmo endereço eletrônico utilizado na assinatura do contrato. Assim, requer a reforma da r. decisão, com a concessão da liminar de despejo.

Distribuídos, vieram os autos conclusos.

É o relatório.

Inicialmente, deixo de intimar a parte contrária para manifestação, em razão da ausência de prejuízo (art. 9º, caput, do CPC), bem como considerando que a parte agravada ainda não foi citada na ação principal.

Outrossim, não havendo elementos que justifiquem adiar a solução, resta prejudicada a análise da pretendida tutela recursal, em razão do julgamento do mérito recursal.

O recurso não merece provimento.

A controvérsia a ser dirimida está restrita ao cabimento da tutela provisória, à luz dos preceitos contidos no artigo 300 do Código de Processo Civil, portanto deve cingir-se à ótica estritamente processual: presença ou ausência dos requisitos para a concessão da referida tutela.

analisar os pressupostos necessários à concessão da tutela provisória pleiteada pelo autor da demanda, quais sejam: a probabilidade do direito invocado e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, caso a prestação jurisdicional pretendida não venha no tempo necessário para assegurar o exercício do direito reivindicado (artigo 300 do Código de Processo Civil).

No caso concreto, não se observa a presença dos pressupostos para alterar a r. decisão, pelo menos neste momento.

O pedido de despejo é fundado no descumprimento contratual, ante a não apresentação de nova garantia locatícia após exoneração da fiadora.

Nesse viés, o artigo 59, § 1º, inciso VII da Lei nº 8.945/91 autoriza a concessão de liminar para desocupação em quinze dias na hipótese de *“VII – o término do prazo notificador previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato”*.

Já o referido artigo 40, preleciona que o locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, entre outros casos, quando houve a exoneração do fiador (inciso IV), exigindo para tanto que o locatário notifique o locatário para realizá-lo no prazo de 30 dias, sob pena de desfazimento da locação:

Art. 40. O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos:

[...]

IV - exoneração do fiador;

[...]

Parágrafo único. O locador poderá notificar o locatário para apresentar nova garantia locatícia no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de desfazimento da locação.

Ocorre que, no caso concreto, como consignado pelo D. Magistrado, há considerável dúvida acerca do cumprimento da referida previsão legal. Isso porque, em que pese a agravante defenda a validade da notificação, não há qualquer comprovação/validação do recebimento e leitura do e-mail, ainda que se trate do mesmo endereço eletrônico utilizado para firma o contrato, tampouco da carta, tendo em vista que o

AR de fls. 73 dos autos originários retornou com a observação de “ausente”.

Além disso, a pretensa notificação foi encaminhada pela empresa fiadora e não diretamente pela locatária, ressaltando que apesar da exoneração comunicada pela empresa fiadora, a locadora poderia, em tese, continuar com a locação sem garantia ou intimar a locatária para, no prazo de trinta dias, apresentar nova garantia. Assim, não resta preenchido o indispensável requisito do artigo 40 da Lei 8.245/91.

A propósito:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL – PRETENSÃO DE DESPEJO LIMINAR APÓS O TÉRMINO DO PRAZO NOTIFICATÓRIO PREVISTO NO PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 40 DA LEI DE LOCAÇÕES, SEM APRESENTAÇÃO DE NOVA GARANTIA APTA A MANTER A SEGURANÇA INAUGURAL DO CONTRATO – DESCABIMENTO NA ESPÉCIE – EXISTÊNCIA DE DÚVIDA QUANTO À EFETIVA EXONERAÇÃO DA FIADORA E À REGULARIDADE DA ENTREGA DA NOTIFICAÇÃO AOS LOCATÁRIOS – MEDIDA LIMINAR QUE PODE SE TORNAR IRREVERSÍVEL – PRUDÊNCIA DE SE AGUARDAR O CONTRADITÓRIO. AGRAVO DESPROVIDO

(TJSP; Agravo de Instrumento 2251675-47.2024.8.26.0000; Relator (a): Andrade Neto; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jundiaí - 6ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 27/08/2024; Data de Registro: 27/08/2024)

LOCAÇÃO – Despejo – Liminar indeferida – Solução que deve prevalecer – Ausência de notificação dos locatários, nos termos do artigo 40, parágrafo único, da Lei n.º 8.245/90 – Exigência de nova garantia que deve ser feita pelo locador e não pela ex garantidora – Agravo de instrumento não provido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2306235-70.2023.8.26.0000; Relator (a): Sá Duarte; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 7ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 23/01/2024; Data de Registro: 23/01/2024)

- Locação de imóvel - Despejo por infração contratual - Liminar indeferida - Ausência de notificação da locatária para apresentação de nova garantia, nos termos do art. 40, parágrafo único, da Lei 8.245/91 - Exigência de nova garantia é faculdade da locadora e só pode ser exigida por ela, não pela fiadora que se exonerou - Falta de pressuposto para o deferimento de liminar - Alegações de que a ré estaria inadimplente e de que o contrato está sem garantias não foram apreciadas na decisão agravada - Supressão de um grau de jurisdição - Inviável apreciação, desde logo, de pedido ainda não apreciado em 1º Grau - Agravo conhecido em parte e não provido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2230607-75.2023.8.26.0000; Relator (a): Silvia Rocha; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 06/09/2023; Data de Registro: 06/09/2023)

LOCAÇÃO RESIDENCIAL. LIMINAR DE DESPEJO. EXONERAÇÃO DA FIANÇA. Hipótese em que os documentos coligidos não permitem concluir tenha havido prévia notificação da devedora para regularizar o contrato de fiança. Notificação enviada por e-mail sem comprovação de leitura, nem de recebimento. Carta, por sua vez, sem prova segura de ter chegado à afiançada. Circunstância, ademais, em que os elementos dos autos são vagos, sem descrição do período do suposto inadimplemento, a prejudicar a defesa e, bem assim, a incidência do art. 59, IX, da Lei nº 8.245/91. Os aluguéis, ao que parece, estão pagos. Despejo liminar, por ora, afastado. Recurso provido, com determinação. (TJSP; Agravo de Instrumento 2304431-67.2023.8.26.0000; Relator (a): Ferreira da Cruz; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Botucatu - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/12/2023; Data de Registro: 14/12/2023)

Assim, era mesmo de rigor o indeferimento da liminar de despejo.

De toda forma, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

Do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

ANA MARIA BALDY
Relatora