



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000292678

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2078492-98.2025.8.26.0000, da Comarca de Diadema, em que é agravante DAVI DA SILVA ZANGO, é agravada ELIETE APARECIDA JUANINI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), J.B. PAULA LIMA E ANDRADE NETO.

São Paulo, 26 de março de 2025.

CLAUDIA MENGE

Relatora

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2078492-98.2025.8.26.0000

Relatora: CLAUDIA MENGE

Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado

Processo de origem nº 1001771-27.2025.8.26.0161

Agravante: DAVI DA SILVA ZANGO

Agravada: ELIETE APARECIDA JUANINI

Ação: Despejo por falta de pagamento

Comarca: Diadema - 1ª vara cível

Juíza prolatora: Erika Diniz

Voto nº 7.835

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. IMÓVEL. Ação de despejo por falta de pagamento. Indeferimento da liminar de desocupação do imóvel. Insurgência do autor.

- Exoneração da fiança. Garantia não substituída dentro do prazo legal. Liminar de desocupação do imóvel. Preenchidos os requisitos exigidos para deferimento da medida, depois de apresentada caução. Decisão reformada em parte.

RECURSO PROVIDO EM PARTE.

I. Relatório

Trata-se de RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO interposto por **DAVI DA SILVA ZANGO** contra a r. decisão de fls. 35/36 dos autos da **AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO** por ela promovida contra **ELIETE APARECIDA JUANINI**, de indeferimento da liminar de desocupação do imóvel.

Inconformado, o agravante sustenta que a exoneração da fiança e o descumprimento pela ré da obrigação de constituir nova garantia no prazo legal impõem o deferimento da liminar de desocupação do imóvel, nos termos do que dispõe o art. 59, § 1º, inciso VII, da Lei nº 8.245/91. Formula pedido de processamento do recurso com efeito suspensivo.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 31/32), dispensada a juntada das peças obrigatórias na forma do artigo 1.017, § 5º, do estatuto processual. É possível, desde logo, levar o recurso a julgamento do colegiado, uma vez que, por não formada a relação jurídico-processual na origem, não é exigível aguardar o oferecimento de contraminuta.

II. Fundamentação

II.1. Ao tempo do ajuizamento da demanda, o agravante formulou pedido liminar de ordem de despejo, com vistas à imediata desocupação do imóvel locado, sob fundamento de que a agravada não promoveu a substituição da garantia locatícia dentro do prazo legal, após a exoneração da fiadora.

O pedido foi indeferido e contra essa decisão a locadora interpôs este recurso de agravo de instrumento.

II.2. Com o devido respeito ao posicionamento adotado pelo juízo singular, a dinâmica fática e contratual autoriza dar à questão tratamento diverso, que melhor se amolde às circunstâncias do caso concreto. É que o caso em análise se enquadra na hipótese prevista no art. 59, § 1º, inciso VII, da Lei nº 8.245/91, uma vez que

está comprovada a exoneração da fiadora e a falta de substituição da garantia locatícia dentro do prazo legal (fls. 19/20 dos autos de origem).

A locatária celebrou acordo com a fiadora, que se exonerou da obrigação diante do inadimplemento da agravada e, notificada, a locatária não providenciou nova garantia. É certo também que o agravante não é obrigado, a esta altura, a conceder à locatária agravada nova oportunidade de substituição da garantia.

O contrato de locação está desprovido de garantia, não atendido o prazo previsto no art. 40, parágrafo único, da Lei de Locações, porém não foi prestada caução, apesar da afirmação pela agravante de que, *“no caso de deferimento da liminar, será imediatamente prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel”* (fl. 6).

É possível, portanto, afirmar que, após o oferecimento da referida caução ao juízo *a quo*, a quem caberá examinar sua suficiência e idoneidade, estarão preenchidos os requisitos legais para o despejo liminar.

É, pois, impositivo o provimento em parte do recurso para deferir a liminar de desocupação do imóvel, cujo cumprimento está condicionado à prestação de caução pelo agravante, que, em exame pelo juízo de origem, seja considerada suficiente e adequada. As providências necessárias deverão ser adotadas em primeiro grau.

III. Conclusão



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU**
PROVIMENTO EM PARTE ao recurso.

CLAUDIA MENGE
Relatora