



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000296838

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2042211-46.2025.8.26.0000, da Comarca de Valinhos, em que é agravante CARLOS ALVES DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é agravado CARLOS ROBERTO PAZELI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente), DARIO GAYOSO E ALFREDO ATTÍE.

São Paulo, 27 de março de 2025.

ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 15899

Agravo de Instrumento nº 2042211-46.2025.8.26.0000

27ª Câmara de Direito Privado

Comarca: Valinhos - 2ª. Vara Judicial

Agravante: Carlos Alves da Silva

Agravado: Carlos Roberto Pazeli

Juiz: Geraldo Fernandes Ribeiro do Vale.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de despejo. Decisão recorrida que deferiu o pedido de despejo liminar. Insurgência da parte ré. Não acolhimento. Ausência de garantia. Inadimplemento do pagamento de encargos principais e acessórios do contrato. Preenchimento dos requisitos previstos no artigo 59, §1º, da Lei do inquilinato. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra a r. decisão de fls. 144/145 que deferiu a tutela de urgência para deferir o despejo coercitivo do imóvel pela parte locatária.

A parte agravante sustenta que a ordem foi deferida sem que solucionado nos autos do processo nº 1000220-34.2024.8.26.0650, que tramita na 2º Vara Cível da Comarca de Valinhos/SP, a discussão travada entre as partes, a regularização da sociedade e do contrato de locação na forma escrita. Discorreu sobre a relação societária havida entre as partes e o posterior desfazimento da parceria, tendo se mantido no imóvel sem uma solução positiva para ambas as partes. Requereu a atribuição de até que se resolve o processo nº 1000220-34.2024.8.26.0650, que tramita na 2 vara cível da comarca de Valinhos/SP. Ao final, postulou o provimento do recurso.

A liminar foi indeferida (fls. 123/125).

Recurso regularmente processado, isento de preparo e com contraminuta (fls. 128/135).

Sem oposição ao julgamento virtual, nos termos da Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste Tribunal.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Extrai-se da inicial a alegação de parte agravada no sentido de que *“em todo o ano de 2022 o Locatário pagou R\$ 16.400,00 (dezesseis mil e quatrocentos reais), referente a seis meses e meio, dos R\$ 30.000,00 (trinta mil) devido. Em 2023, o aluguel foi reajustado para R\$ 3.000,00(três mil reais) mensais, sendo o Locatário pagou apenas um mês mais R\$ 1.000,00 (mil reais) nada mais. Em 2024 o aluguel foi reajustado em R\$ 200,00 (duzentos reais), ou seja, passou para R\$ 3.200,00 Três mil e duzentos reais). Estamos no mês de abril a até a presente data nada foi pago a título de alugueres”* (fls. 2).

Em contestação, a parte agravante alega que, *“na verdade este pactuo se deu na forma verbal. Ainda em sua tese o autor se contradiz pois saiu da sociedade em 2022, mas não especificou mês que realmente saiu desta suposta sociedade .Diz o autor que foi pactuado o valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) a título de aluguel. Não trouxe nenhum comprovante de pagamento do requerido do valor depositado em sua conta ou na forma de recibo que demonstre esse credito. Sendo assim deve ser impugnada este valor. Então este valor não pode ser levando em consideração, pois como foi provado o autor saiu desta suposta sociedade em 2022.A única prova que o autor fez deforma honesta foi o reconhecimento do recebimento de R\$ 16.400,00(dezesseis mil e quatrocentos reais), pago pelo requerido pelos 12 meses. Ainda continua sem base legal pois o autor não especificou os meses e o anos que se deu este pagamento. Mas mesma assim apresentou o cálculo da forma mais danosa ao requerido sendo indevido o valor*

apresentado pelo autor pois esta eivado de má fé” (fls. 100).

É possível verificar que, embora exista controvérsia quanto aos valores devidos, a inexistência de qualquer pagamento de locativos e acessórios no ano de 2024 e em quase a totalidade dos meses de 2023.

O artigo 59, §1º, da mencionada Lei prevê que *“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”*, dentre outras hipóteses, no caso de *“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”*.

Dessa forma, inexistindo prestação de garantia e sendo incontroverso o inadimplemento de locativos, de rigor a manutenção da decisão recorrida.

Nos autos do processo nº. 1000220-34.2024.8.26.0650 inexistente qualquer decisão no sentido de determinar a manutenção da parte agravante na posse do imóvel, de modo que os requisitos legais acima elencados autorizam o despejo pretendido.

Assim, fica mantida a r. decisão agravada, como fundamentado.

Diante do exposto, **NEGA-SE** provimento ao recurso.

Rogério Murillo Pereira Cimino

Relator