



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000300464

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2059472-24.2025.8.26.0000, da Comarca de Araraquara, em que é agravante JAIR PARMA, são agravados VINÍCIUS MANINI ROSSI e AIRTON DO NASCIMENTO MARTONI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente sem voto), ANA LUIZA VILLA NOVA E RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

JOÃO ANTUNES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 27.841

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2059472-24.2025.8.26.0000

COMARCA: ARARAQUARA - 3ª VARA CÍVEL

JUIZ DE 1ª INSTÂNCIA: DR PAULO LUIS APARECIDO TREVISO

AGRAVANTE: JAIR PARMA

AGRAVADO: AIRTON DO NASCIMENTO MARTONI E OUTRO

DIREITO CIVIL – AGRAVO DE INSTRUMENTO –
AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO.
TUTELA DEFERIDA.

I. CASO EM EXAME:

1. Agravo de instrumento objetivando a reforma de decisão que indeferiu a liminar requerida.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO:

2. A questão em discussão consiste em saber se os requisitos elencados no artigo 59, §1º, incisos VII e IX, da Lei 8.245/91 foram preenchidos.

III. RAZÕES DE DECIDIR:

3. Hipótese dos autos em que o fiador pediu exoneração da garantia, sendo notificado o locatário, nos termos do art. 40 da Lei 8.245/91.

4. Agravante que provou ausência da segurança inaugural do contrato, preenchendo os requisitos elencados no artigo 59, §1º, incisos VII e IX, da Lei 8.245/91.

IV. DISPOSITIVO:

5. Decisão reformada. Recurso provido

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de tutela antecipada recursal, interposto por *Jair Parma*, contra respeitável decisão do MM. Juiz de primeiro grau proferida nos autos da ação de despejo movida contra *Vinicius Manini Rossi e outro*, que indeferiu o pedido liminar, sob o fundamento de a garantia do contrato ainda estar em vigor, impossibilitando, assim, o despejo liminar (fls. 152, dos autos da origem).

Pretende o agravante a reforma da r. decisão hostilizada. Sustenta, em síntese, o preenchimento dos requisitos necessários para a imposição da medida liminar, em conformidade com o artigo 59, §1º, incisos VII e IX, da Lei 8.245/91. Alega que, após a notificação extrajudicial válida, os agravados mantiveram-se inertes para nomeação de nova garantia apta à manutenção da segurança inaugural do contrato firmado entre as partes. Defende que o dispositivo legal mencionado não exige a apresentação de motivos para a concessão da liminar, após a exoneração da fiadora. Aduz estarem presentes os requisitos do artigo 300, do CPC. Diante desses fatos, pleiteia a concessão de tutela antecipada e, no mérito, o provimento do recurso e a reforma da r. decisão.

É o relato do essencial.

Dispõe o artigo 59, §1º, inciso IX, da Lei 8.245/91 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:

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".

In casu, a agravante pretende a desocupação em razão da falta de pagamento, indicando que o contrato está desprovido de garantia prevista no artigo 37 da lei indicada, já que o fiador, conforme documento de fls. 101/103, pediu exoneração do contrato de fiança.

Ora, respeitado o entendimento do magistrado a quo, tenho que o fiador pode se exonerar antes do prazo de vigência do contrato de locação, com efeitos imediatos.

Neste sentido, o entendimento deste Egrégio Tribunal de Justiça:

“Agravamento de Instrumento. Ação de Despejo por Falta de Pagamento. Inconformismo contra decisão que deferiu a liminar de despejo. Cumprido os requisitos previstos no artigo 59, §1º, incisos VII e IX, da Lei 8245/91. Prestada caução referente a três meses de aluguel, sendo inegável, neste aspecto, a liminar pleiteada. Saldo devedor e os débitos remanescentes foram apresentados nos autos originários às fls. 53/55. Valores apresentados possuíam a finalidade para a constituição da mora, não se havendo necessidade de juntada de planilha de débito. Há de se considerar que o contrato de locação não se encontra garantido por seguro fiança e que os aluguéis atrasados foram pagos pelo fiador. O garantidor pode se exonerar antes do prazo de vigência do contrato de locação, com efeitos imediatos, posto a limitação prevista no artigo 39 da Lei do Inquilinato. O contrato acessório de fiança deve ser interpretado de forma restritiva, limitando a responsabilidade do fiador a encargos do pacto locatício originalmente estabelecido. Não há como se reconhecer de forma extensiva os efeitos da fiança, posto estar em desconformidade com a literalidade da cláusula, devendo ser interpretada de forma restritiva e se evitar conflito com entendimento pacificado na jurisprudência. Restando exonerado o fiador, resta descoberta a segurança contratual, justificando-se o deferimento da medida liminar de despejo, posto que

atendidos os requisitos previstos no artigo 59, incisos VII e IX, da Lei nº 8245/91. Decisão mantida. RECURSO IMPROVIDO” (Agravado de Instrumento nº 2265494-85.2023.8.26.0000; TJSP: 27ª Câmara de Direito Privado; Relator: Des. Luis Roberto Reuter Torro; J. 23/02/2024).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Locação. Ação de despejo por falta de pagamento. Pedido liminar. Presença dos requisitos legais. Inexistência de garantia. Caucionante exonerado por sentença transitada em julgado. Inadimplemento dos aluguéis que é incontroverso. Inteligência do artigo 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/91. Possibilidade de desocupação liminar. Recurso desprovido.” (Agravado de Instrumento nº 2285144-60.2019.8.26.0000; TJSP: 36ª Câmara de Direito Privado; Relator: Des. Milton Carvalho; J. 05/02/2020).

Não bastasse, o agravante ainda informou que o locatário violou o contrato de locação, em razão de ter sublocado o imóvel a terceiro sem autorização expressa do locador, também dando causa ao deferimento da liminar.

Diante disso, impõe-se a reforma da decisão, com o provimento do recurso, para determinar a desocupação em quinze dias, nos termos do artigo 59, §1º, incisos VII e IX, da Lei 8.245/91.

Em face do exposto e por meu voto, dou provimento ao recurso.

JOÃO ANTUNES
Relator