



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000306147

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2397217-96.2024.8.26.0000, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é agravante DAIANE JOSE ENGLER, é agravada FLAVIA FRANZINI AZEVEDO YAMAMOTO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 28 de março de 2025.

SÁ DUARTE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2397217.96.2024.8.26.0000

COMARCA: SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

AGRAVANTE: DAIANE JOSE ENGLER

AGRAVADA: FLAVIA FRANZINI AZEVEDO YAMAMOTO

VOTO Nº 54.957

LOCAÇÃO DE IMÓVEL – Despejo por falta de pagamento – Liminar – Deferimento em sede de antecipação da tutela recursal – Constatação pelo oficial de justiça de que a locatária não mais reside no imóvel, que se encontrava ocupado por terceira pessoa, mas que também já o desocupou – Imissão da locadora na posse do imóvel já concretizada – Situação que autoriza a confirmação da tutela recursal antecipada – Agravo de instrumento provido.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão que, em sede de ação de despejo por falta de pagamento, indeferiu a liminar de despejo.

Afirma a agravante que o valor da caução foi superado em relação aos débitos, destacando que, de qualquer forma, o que a levou a buscar o Judiciário foi a falta de respeito da inquilina, bem como o fato de esconder o pai, foragido da Justiça, como sublocatário ilegal. Alega que sofreu ameaça de morte pela madrasta da locatária, que também é sublocatária ilegal. Acentua que, com o atraso no pagamento dos aluguéis, iniciou diligências, ocasião em que tomou conhecimento dos graves fatos relatados. Afirma que a manutenção da locação se tornou insustentável, existindo fortes indícios da iminente prática de danos de grande monta ao imóvel, bem como de risco à sua integridade física. Afirma

que, ao contrário do entendimento do D. Juízo plantonista, o artigo 1.128, da Normas de Serviço da Corregedoria da Justiça deste Tribunal, permite a concessão de liminar nos casos em que da demora possa resultar risco de grave prejuízo ou de difícil reparação. Argumenta que o Ministro do Supremo Tribunal Federal, Luiz Fux, dissertou em sua obra, acerca da possibilidade de concessão de tutela nas ações de despejo quando o direito estiver em estado de periclitção, em situações que escapam à letra do artigo 59, da Lei do Inquilinato. Requer o provimento do agravo para o fim de conceder a tutela de urgência para determinar a desocupação do imóvel em face da agravada e de eventuais sublocatários ilegais.

O pedido de antecipação da tutela recursal foi deferido pelo E. Desembargador Rogério Murillo Pereira Cimino, em Plantão Judiciário.

É o relatório.

Cumpre salientar, inicialmente, que a tentativa infrutífera de intimação da agravada para apresentar contraminuta, conforme A.R. de fl. 19, não impede o julgamento do presente agravo, tendo em vista que a agravada ainda não foi citada no processo principal, bem como porque se trata de pedido de liminar de despejo sem a oitiva da parte contrária, conforme artigo 59, parágrafo 1º, da lei Federal nº 8.245/91.

Como acima relatado, foi deferida a antecipação da tutela recursal pelo E. Desembargador Rogério Murillo Pereira Cimino, em Plantão Judiciário, sob o fundamento de que, *“da análise dos autos, notadamente do cálculo de fls. 80/81, verifica-se que o débito locatício supera o valor da caução prestada, o que equivale ao exaurimento da garantia, situação que se enquadra no disposto no artigo 59, inciso IX, da Lei nº 8.245/91”*.

Em razão disso, em diligência a fim de cumprir a ordem de despejo, foi constatado pelo oficial de justiça que a ré locatária não estava mais residindo no imóvel, que se encontrava ocupado por terceira pessoa, Bárbara Stefani Vasconcelos (fl. 105, do processo principal), que também o desocupou, conforme certidão de fl. 127, do processo principal, sendo certo que já houve a imissão da agravante na posse do imóvel, conforme auto de fl. 129, do processo principal.

Essa situação, por si só, já constitui motivo suficiente para confirmação da tutela recursal antecipada, posto que caracterizado o desinteresse da locatária agravada no prosseguimento da locação.

Isto posto, voto pelo provimento do agravo, confirmando a concessão da liminar de despejo por meio da antecipação da tutela recursal.

SÁ DUARTE

Relator