



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000307500

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2052269-11.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CARLOS DE ROSA, são agravados EDUARDO DE SOUZA ARAÚJO, JOZILEIA VIEIRA DE OLIVEIRA LANCHONETE ME, ALEXANDRE ALVES DE LIMA, CDB DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS E ALIMENTOS LTDA, TH.SILVA COMERCIAL LTDA, ADEGA BIG DRINKS, EDUARDO DE SOUZA ARAUJO COMERCIO DE BEBIDAS e COMERCIAL RIO VERDE DE ALIMENTOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 29 de março de 2025.

FABIO TABOSA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravante: Carlos de Rosa

Agravado: Eduardo de Souza Araújo

**Ag. Inst. nº 2052269-11.2025.8.26.0000 – 5ª V. C. F. R. Nossa Sra. do Ó
(Capital)**

Voto nº 30.843

Locação. Despejo por falta de pagamento cumulado com cobrança. Denegação de liminar requerida à luz do art. 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/91. Hipótese legal restrita à efetiva inexistência de garantia contratual, situação que não se equipara à superação, pelo débito em aberto, do valor da caução contratual prestada. Norma especial que deve ser interpretada restritivamente. Requisitos para o despejo liminar não configurados. Alegação, além disso, de desvio de finalidade e modificações não consentidas no imóvel. Fundamentos que não ensejam o despejo liminar e que devem ser melhor investigados, tendo por razoável que se aguarde o contraditório. Denegação, no mais, do pedido de arresto, que se mostra de rigor. Hipótese de insolvência do locatário que sequer foi aventada pelo autor. Decisão de Primeiro Grau confirmada. Agravo de instrumento do autor não provido.

VISTOS.

Trata-se de agravo interposto contra a r. decisão de fls. 193/198 dos autos principais, pela qual, no âmbito de demanda de despejo cumulada com cobrança, indeferiu pedido de desconsideração inversa da personalidade jurídica, arresto de bens e ainda liminar de desocupação requerida pelo autor, com base no inadimplemento e em infrações contratuais.

Insurge-se o autor, reiterando a presença dos requisitos necessários à ordem liminar de desocupação, acenando com o inadimplemento dos aluguéis desde dezembro de 2024, em montante que teria superado a caução prestada. Além disso, reitera as graves violações contratuais, alegando ter o locatário promovido obras não autorizadas e utilizado o imóvel para fins comerciais. Por fim, sustenta ter o réu utilizado contas bancárias de empresas para fins pessoais, indicando a confusão patrimonial e insistindo no arresto cautelar no valor de R\$ 50.000,00.

Bate-se, em conclusão, pela reforma da r. decisão agravada.

Deferiu-se o processamento do agravo, denegando-se a antecipação de tutela recursal pleiteada e dispensando-se outrossim a prestação de informações pelo MM. Juízo *a quo*, bem como a intimação para contrarrazões dos agravados, ainda não citados para os termos da demanda.

O recurso, que é tempestivo, veio acompanhado do comprovante do recolhimento das custas de preparo, tendo-se deixado de apresentar, nos termos do art. 1.017, §5º, do CPC, as peças obrigatórias, por serem eletrônicos os autos principais.

É o relatório.

Não prospera o inconformismo.

Com efeito, o despejo liminar fundado no art. 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/91, vale dizer, na falta de pagamento de aluguéis e acessórios, pressupõe dentre outras coisas a inexistência de qualquer garantia contratual dentre as enumeradas no art. 37 do mesmo diploma legal.

Sobre esse aspecto nem mesmo há controvérsia nos autos, tendo sido prestada caução mediante depósito do valor equivalente a três meses de aluguel.

Pouco importa outrossim, ao contrário do sustentado pelo locador, o fato de a garantia contratual ter em tese exaurido seu potencial, situando-se em montante atualmente inferior ao do débito acumulado. Pudessem prevalecer o raciocínio do autor, aos locadores seria simples manipular a vedação legal ao deferimento de liminar em face da existência de garantia, mormente nos casos de caução, sabidamente limitada a três aluguéis: bastaria aguardar para ingressar em juízo após o terceiro mês de inadimplemento e acenar com a insuficiência da garantia à vista do débito total.

Em suma, comporta interpretação restritiva a norma impugnada pela agravante, dotada de caráter excepcionante, na medida em que, além de possibilitar medida drástica sem contraditório prévio, acaba por produzir na prática resultado de difícil reversão. Prevalece, assim, para os contratos com previsão

de garantia, a impossibilidade de concessão da liminar *inaudita altera parte*.

Neste sentido, aliás, já entendeu esta C. Câmara:

“Agravado de instrumento. Locação de imóvel. Despejo por falta de pagamento. Contrato garantido por caução. Inteligência do art. 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/91 (com as alterações introduzidas pela Lei nº 12.112/09). Insuficiência da garantia para a satisfação do valor atual do débito. Irrelevância. Dispositivo que deve ser interpretado de forma restritiva. Decisão mantida. Agravado a que se nega provimento”. (Agravado de Instrumento nº 2169788-90.2014.8.26.0000, Rel. Des. Pereira Calças, j. 15/10/2014).

Por outro lado, quanto aos demais fundamentos para a retomada, quais sejam, desvio de finalidade e modificações não consentidas no imóvel, não se trata de hipóteses elencadas no rol do art. 59, § 1º, da Lei nº 8.245/1991, e em relação às quais, ainda se cogitado o deferimento de tutela de provisória com base no fator urgência (à luz do CPC, portanto), tem-se mais do que razoável aguardar o exercício do contraditório.

Além disso, foram apresentados fatos novos, não apreciados pelo MM. Juízo *a quo*, descabendo a análise em termos primários nesta Instância.

Por fim, o pedido de arresto não encontra qualquer embasamento, tanto mais quando dirigido contra partes não integrantes do polo passivo, não tendo sido sequer aventada a hipótese de insolvência do locatário a ponto de justificar considerações em torno de eventual confusão patrimonial, matéria mais propriamente afinada com fase executiva.

Confirma-se, por tudo, a r. decisão agravada.

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao agravo.

FABIO TABOSA

Relator