



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000310472

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Regimental Cível nº 2342838-11.2024.8.26.0000/50000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes MARIA ELISABETE LIMA HIPÓLITO, ELIZABETH LIMA HIPOLITO MICHELETTI, VERA LUCIA DE LIMA HIPÓLITO e FATIMA DE LIMA HIPÓLITO, são agravados MAXXIMUS TRUST FIDUCIARY MERCHANT BANK CONSULTORIA LTDA, VAUGHAN ADMINISTRADORA LTDA e JHONE BORGES DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Julgaram prejudicado o 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) E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 31 de março de 2025.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 27.726

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2342838-11.2024.8.26.0000 e
AGRAVO INTERNO Nº 2342838-11.2024.8.26.0000/50000**

COMARCA: SÃO PAULO (1ª VARA CÍVEL — F.R. IPIRANGA)

**AGRAVANTES: MARIA ELISABETE LIMA HIPÓLITO, ELIZABETH DE
LIMA HIPÓLITO MICHELETTI, VERA LÚCIA DE LIMA HIPÓLITO e
FÁTIMA DE LIMA HIPÓLITO**

**AGRAVADOS: VAUGHAN ADMINISTRADORA LTDA., JHONE BORGES DE
OLIVEIRA e MAXXIMUS AFIANÇADORA LTDA.**

JUÍZA DE PRIMEIRO GRAU: LIGIA MARIA TEGÃO NAVE

PROCESSUAL CIVIL - Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança - Decisão de primeiro grau que indefere pedido de tutela de urgência - Agravo interposto pelas autoras - Ausência da prestação de caução que não se concretiza com a substituição pelos créditos locatícios - Requisitos do artigo 59, § 1º, inciso IX, da Lei nº 8.245/91 não preenchidos - Ausência dos requisitos do artigo 300 do Código de Processo Civil - Decisão ratificada - Recurso desprovido

AGRAVO INTERNO - Interposição contra a decisão do relator que indeferiu o pedido de antecipação da tutela recursal - Agravo de instrumento julgado nesta oportunidade - Perda do objeto do agravo interno - Recurso prejudicado

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra decisão (fl. 260 dos autos de origem, complementada pela de fl. 270 também de origem proferida em sede de embargos de declaração) que, em ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, indeferiu pedido de tutela de urgência.

As autoras pedem a reforma da decisão alegando que “na ocasião em que foi indeferido o despejo liminar, às fls. 215, a situação processual era completamente outra e diferente. Em primeiro lugar, a carta fiança que garantia o contrato de locação ainda estava em vigor, o que motivou o indeferimento do pedido, conforme se observa da r. decisão de fls. 114: 'Indefiro a liminar, por não estar presente nenhuma das hipóteses previstas na lei de locação para seu deferimento, uma vez que a locação continua garantida por fiança'. Ocorre que atualmente, a garantia locatícia não mais existe. Em segundo lugar, somente havia flagrante situação de inadimplência, mas não havia, naquele momento, sido verificada a situação de abandono do imóvel, que só foi possível mensurar com a constatação realizada pela oficiala de justiça, o que evidencia o abandono por parte dos locatários e reforça a necessidade premente de concessão do despejo em caráter liminar”.

O pedido de tutela de urgência recursal foi indeferido (fl. 97).

A agravada Maxximus Afiançadora Ltda. apresentou resposta (fls. 100/103).

É o relatório.

Fica desde logo observado que está prejudicado, por perda de objeto, o exame do agravo interno interposto contra a decisão do relator que indeferiu o pedido de antecipação dos efeitos da tutela recursal formulado nos autos do agravo de instrumento uma vez que este está sendo julgado nesta oportunidade.

A decisão recorrida foi assim proferida: *Vistos.1. Fls. 242/245: Indefiro, posto que se trata de reiteração do pedido de concessão de despejo liminar já deduzido às fls. 183/194; que, por sua vez, não foi acolhido, conforme decidido às fls. 215. Ressalte-se, aliás, que não restaram configuradas as hipóteses de despejo liminar previstas nos incisos VII e IX do §1º do art. 59 da Lei nº 8.245/91, seja pela não apresentação de notificação ao locatário para apresentar nova garantia locatícia, no prazo de 30 dias (art. 40, parágrafo único, da Lei de Locações); seja porque o contrato de locação foi assegurado por carta fiança (fls. 17; 39/52).*

Ressalte-se, de início, a inexistência de preclusão envolvendo o presente inconformismo, considerando que a manifestação de fls. 242/245 de origem apresenta fundamento diverso da de fls. 183/194 de origem.

A concessão de liminar de desocupação em ação de despejo por falta de pagamento está condicionada ao preenchimento dos requisitos de comprovação da inadimplência, falta de garantia e oferecimento de caução pelo locador, na forma do artigo 59, § 1º, inciso IX, da Lei nº 8.245/91.

Embora verificada a extinção da garantia a partir de 20 de junho de 2024 (cláusula 9.1 - “Para garantir o adimplemento das obrigações assumidas pelo locatário, por força do presente instrumento, as partes celebram com a Maxximus Afiançadora LTDA, contrato de Fiança Locatícia, cuja vigência será 20 de junho de 2023 e com fim em 19 de junho de 2024”; fls. 22 e 39/52 de origem), sem qualquer indício da renovação de que trata a cláusula 9.2, confirmada pela própria fiadora em suas contrarrazões recursais (fls. 100/103), não é caso de deferimento da liminar por estar ela condicionada à prestação de caução correspondente a 3 (três) meses de aluguel (artigo 59, § 1º, da Lei nº 8.245/91), que não se concretiza com a substituição pelos créditos locatícios, conforme precedentes deste Egrégio Tribunal:

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS. DECISÃO QUE INDEFERIU O DESPEJO LIMINAR EM DECORRÊNCIA DA AUSÊNCIA DE PRESTAÇÃO DE CAUÇÃO PELO LOCADOR. DECISÃO MANTIDA. Estando o pedido de despejo fundado na falta de pagamento de aluguel e acessórios, e desprovido o contrato de garantia, a prestação de caução equivalente a três aluguéis constitui pressuposto fundamental à concessão da liminar pretendida, a teor do disposto no § 1º, inciso IX, do artigo 59, da Lei do Inquilinato (de acordo com a Lei Federal nº 12.112/2009). Dispensa. Impossibilidade. Pedido com base no art. 273 do CPC. Requisitos diversos dos exigidos pelo art. 59 da Lei 8.245/91. Inocorrência de situação

excepcional a ensejar a antecipação da tutela antes da citação da ré. Providência que se submete ao contraditório prévio. Recurso desprovido (Agravado de Instrumento nº 2058826-29.2016.8.26.0000, Relator Desembargador Gilberto Leme, 35ª Câmara de Direito Privado, 05.05.2016)

Agravado de instrumento. Locação de imóvel. Ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança. Pedido de tutela antecipada para desocupação liminar do imóvel. Pretensão da autora de dispensa da prestação da caução legal. Impossibilidade. Trata-se de requisito para a concessão da liminar. Norma contida no artigo 59, § 1º, inciso IX da Lei nº 8.245/91. Ademais, documentação carreada aos autos que não permite vislumbrar os requisitos necessários para o deferimento da medida de urgência. Instauração do contraditório necessária. Decisão mantida. Recurso parcialmente conhecido e, na parte conhecida, improvido (Agravado de Instrumento nº 2217957-11.2014.8.26.0000, Relator Desembargador Ruy Coppola, 32ª Câmara de Direito Privado, 22.01.2015)

De outro lado, não comporta acolhimento o pedido de desocupação forçada do imóvel fundado no artigo 300 do Código de Processo Civil, considerando não haver prova de que o imóvel esteja desocupado de bens e pessoas, conforme certificado pelo oficial de justiça: “(...) em cumprimento ao mandado nº 010.2024/007716-4 dirigi-me ao endereço: Rua do Manifesto, 940, no dia 04/09 às 10h, estando acompanhada da dra. Mildred Elaine, após verificar o que o imóvel estava todo fechado, dirigimo-nos ao comércio ao lado, onde falei com Edson Businaro, disse que há muito tempo não vê movimento no local. Certifico mais que, quando foi solicitado o profissional para abertura do imóvel, saiu do interior do local um rapaz, disse se chamar Daniel Santos, falou que foi contratado para fazer pequenos reparos no local, pois o Jhone, havia lhe dito que iria abrir o hotel novamente. Certifico mais que, foi solicitado ao sr. Daniel Santos, que entrássemos no imóvel, enquanto aguardávamos o contato com Jhone Borges. Certifico mais que, no interior do imóvel foi verificado ter alguns pertences do sr. Daniel, a maioria dos quartos estavam vazios e uns dois com cama, mas sem colchão”; “(...) em cumprimento ao mandado nº 010.2024/007716-4 dirigi-me ao endereço: Rua do Manifesto, 940, conforme certidão anterior e em complementação àquela, DEIXEI de IMITIR o autor na posse, uma vez que estando no local constatei que o imóvel está sendo ocupado pelo requerido, que no momento está fazendo pequenos reparos” (fls. 236/237 de origem).

Além disso, não se mostra presente o requisito do perigo de dano e tampouco do risco ao resultado útil do processo, considerando que eventual prejuízo sofrido pelas autoras poderá ser resolvido pela cobrança dos débitos inadimplidos.

As circunstâncias acima autorizam, pois, a ratificação da decisão recorrida.

Ante o exposto, o voto é no sentido de se dar por prejudicado o agravo interno e de se negar provimento ao agravo de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

instrumento.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN
Relator