



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000312366

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2372571-22.2024.8.26.0000, da Comarca de Guarulhos, em que são agravantes FAVARI RESIDENCE INCORPORAÇÕES SPE LTDA e MARCIO CAMPOS FAVARI, são agravados PAULA FERNANDA DE MELLO e KAIQUE SANTOS AMARAL.

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 sem voto), ALFREDO ATTÍE E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 31 de março de 2025.

DARIO GAYOSO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto: 8108

Agravo de instrumento: 2372571-22.2024.8.26.0000

Agravantes: Favari Residence Incorporações SPE Ltda. e outro

Agravados: Paula Fernanda de Mello e outro

Comarca: 5ª Vara Cível de Guarulhos

M.Ma. Juíza: Laura Magalhães de Azeredo Santos

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de despejo.

Respeitável decisão que indeferiu a liminar de despejo.

Diante da ausência de comprovação de que a locatária foi de fato notificada da exoneração da única garantia prestada no âmbito do contrato de locação celebrado, incabível o deferimento do pretendido despejo liminar.

Sem outros elementos para infirmar a decisão agravada, impõe-se a sua manutenção.

RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso interposto contra respeitável decisão que indeferiu a liminar de despejo (p. 76/77 autos originários).

A parte agravante alega que o contrato de locação do imóvel não tem garantia, pois houve exoneração do seguro fiança. Entende que a notificação enviada é válida. Busca o deferimento da liminar de despejo.

Recurso tempestivo, com recolhimento de preparo (p. 15/16).

É o relatório.

V O T O.

Para ser deferido o pedido liminar de despejo em razão da ausência de nova garantia no contrato de locação, primeiramente é necessário que o locador notifique o locatário, para, no prazo de 30 dias, apresentar novo fiador ou substituir a modalidade de garantia (Lei 8.245/91 – artigo 40 parágrafo único).

Ainda, no caso de fiança, o fiador permanece obrigado por 120 dias após a notificação de desoneração ao locador (artigo 40, X da Lei 8.245/1991).

Neste caso, não há comprovação de que o locador tenha sido efetivamente notificado os locatários para substituição de garantia.

Tanto assim, com acerto, asseverou a MMA. Juíza: “Em que pesem as alegações autorais, ao menos por ora, não é possível a concessão do pedido de tutela provisória. Isso porque não restou comprovado nos autos a efetiva entrega da notificação à parte ré (fl. 65), para propiciar a recomposição da garantia locatícia, e consequentemente, o término do prazo notificatório, nos termos do artigo 59, §1º, VII da Lei 8.245/1991”.

A jurisprudência é neste sentido:

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS - DESPEJO - PEDIDO DE LIMINAR INDEFERIDO - EXONERAÇÃO DE FIANÇA - AUSÊNCIA DE REGULAR NOTIFICAÇÃO PARA SUBSTITUIÇÃO DA GARANTIA - NÃO ENQUADRAMENTO NA HIPÓTESE LEGAL - NECESSIDADE DE CONTRADITÓRIO - DECISÃO MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO. O contrato de locação realizado entre as partes prevê a garantia de fiança, sendo inaplicável o art. 59, § 1º, IX da Lei 8.245/91. É certo que informa o locador que a empresa fiadora requereu a exoneração da fiança, **mas não há regular notificação do locatário para substituição da garantia, sob pena de desfazimento da locação. Assim, ao que consta apenas desta análise perfunctória, não se pode concluir que a locação se encontra desprovida de garantia, o que inviabiliza, por ora, a concessão da liminar pleiteada** (Agravado de instrumento n. 21747821520248260000, Relator Paulo Ayrosa, 31ª Câmara de Direito Privado, j. 05/07/2024).

Diante da ausência de comprovação de que a locatária foi de fato notificada da exoneração da única garantia prestada no âmbito do contrato de locação celebrado, incabível o deferimento do pretendido despejo liminar.

Sem outros elementos para infirmar a decisão agravada, impõe-se a sua manutenção.

Sem apresentação de contraminuta, em razão dos avisos de recebidos devolvidos sob a motivação “não procurado”, dispensável a contraminuta porque o julgamento é favorável à parte agravada e a pronta solução da questão atende à celeridade e à razoável duração do processo, postulados constitucionais, sem resvalar em nulidade porque inexistente prejuízo à parte não ouvida.

Nesse contexto, **pelo meu voto, NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas 211 do Superior Tribunal de Justiça e 282 do Supremo Tribunal Federal).

DARIO GAYOSO
Relator