



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000319192

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2044585-35.2025.8.26.0000, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é agravante BARÃO DO BANANAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, é agravado IVANI APARECIDA DO NASCIMENTO (NÃO CITADO).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

WALTER EXNER

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº: 2044585-35.2025.8.26.0000.

Agravante: Barão do Bananal SPE Ltda.

Agravada: Ivani Aparecida do Nascimento

Ação: Despejo por falta de pagamento (nº 1003003-09.2025.8.26.0506).

Comarca: São Paulo - Foro de Ribeirão Preto - 3ª Vara Cível.

Juiz prolator: Cassio Ortega de Andrade.

Voto nº 41.061

Agravo de instrumento. Locação residencial. Falta de pagamento de aluguel e acessórios. Ausência da probabilidade do direito. Impossibilidade de concessão antecipada de desocupação. Ausência dos requisitos do art. 300, do CPC. Art. 59, § 1º, IX, da Lei 8.245/91. Despejo liminar. Contrato garantido por fiança (“QuintoCred”). Circunstância que elide eventual possibilidade de despejo liminar. Hipótese legal restrita à efetiva inexistência de garantia contratual. Instrução do feito, ademais, que poderá trazer importantes subsídios para melhor esclarecer as questões apontadas. Decisão mantida. Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a respeitável decisão de fl. 134, dos principais, que, em ação de despejo, indeferiu a respectiva liminar, em razão da ausência dos requisitos legais autorizadores da ordem de desocupação sem a oitiva da parte contrária (art. 59, §1º, incisos I a IX, da Lei nº 8.245/91), em razão de o contrato firmado entre as partes estar provido de garantia.

Irresignada, agrava a imobiliária autora

alegando, sinteticamente, que os reiterados inadimplementos da locatária ofendem ao princípio da boa-fé objetiva, e que a ré inadimpliu não só valores da obrigação principal como aos acessórios da locação (artigo 9º, II, da Lei 8.245/91), sendo motivo para rescisão contratual, e, assim, condição permissiva ao despejo liminar, concedidos antecipadamente em sede de tutela provisória de urgência, com fundamento no artigo 300 e seguintes do CPC. Insiste, subsidiariamente, na concessão da desocupação com fulcro no art. 59, §1º, IX, da Lei nº 8.245/91, discorrendo que a agravada está em mora com relação ao adimplemento do seguro fiança (“QuintoCred”), o que, por conseguinte, autoriza o despejo liminar.

Ausentes os requisitos legais autorizadores, o recurso foi recebido no efeito devolutivo, sendo indeferida a liminar pretendida e encaminhado para julgamento.

É o relatório.

O recurso não merece guarida.

Narra, a inicial, que o inquilino vem descumprindo o contrato de locação, ao deixar de adimplir os aluguéis, do que pleiteia, antecipadamente, a concessão de tutela de urgência, sob o crivo do artigo 300, do CPC, a rescisão do contrato e o consequente despejo. Aduz que o contrato, embora assegurado originalmente por seguro fiança, em breve estará desamparado por qualquer garantia, porquanto a mora do inquilino obsta a renovação do seguro ao final do período de doze

meses, o que corrobora com a caracterização do “*periculum in mora*”, o que autoriza a concessão da liminar para desocupação do imóvel, fundada no artigo 59, §1º, da Lei do Inquilinato.

Nota-se, no caso em tela, que a causa de pedir da presente ação se consubstancia no atraso do pagamento de dois meses de aluguel pela ré, agravada, cujo efeito, se procedente o pedido, geraria a rescisão contratual e a consequente desocupação do imóvel locado.

Nessa senda, a controvérsia recursal cinge-se na possibilidade - ou não - de concessão da desocupação antecipada com fulcro no artigo 300, do CPC, ou, subsidiariamente, no artigo 59, §1º, da Lei nº 8.245/91.

Inicialmente, ressalto que o despejo liminar fundado na falta de pagamento de aluguéis de contrato sem garantias (artigo 59, §1º, da Lei do Inquilinato) não se confunde com o desfazimento antecipado da avença (artigo 300, do CPC). E, neste caso, precisamente, o despejo liminar apenas vê-se possível se verificado o “*fumus boni iuris*” e o “*periculum in mora*”.

Advém que, na hipótese de concessão de tutela provisória de urgência antecipada, há a necessidade da prova da probabilidade do direito da agravante, o que importa, consequentemente, na análise da plausibilidade de eventual hipótese presente no artigo 9º, da Lei nº 8.245/91, notadamente a verossimilidade de ocorrência de infração legal/contratual pela ré (inciso II), tal como alegado pela autora.

Ocorre que, malgrado insista a agravante na flagrante probabilidade do seu direito no desfazimento da locação fundado no inadimplemento da ré quanto aos deveres principais (aluguéis) e acessórios (prêmios do seguro fiança), bem como na existência de contrato de locação cuja garantia pode se expirar, (o que geraria o *“periculum in mora”*), certo é que apenas se demonstrou a existência de contrato de locação entre as partes, ainda por ora garantido por seguro fiança.

Aliás, pelo que se extrai da inicial, os referidos aluguéis reclamados foram quitados pelo serviço “QuintoCred” (fl. 4: *“À vista de sua obrigação contratual, o fiador purgou a mora do locatário, sub-rogando-se nos direitos do locador. Entretanto, embora a dívida tenha sido liquidada, o inadimplemento contratual continuou existindo”*), inexistindo indicação precisa de qual seria o novo inadimplemento a justificar o despejo liminar, sendo insuficiente a alegação genérica de *“prática de infração legal ou contratual”* (artigo 9º, II, da Lei nº 8.245/91), inexistindo demonstração eficaz de que a ré permanece inadimplente.

No mais, é notório que o referido artigo 9º, da Lei nº 8.245/91, que conta com hipóteses de desfazimento da locação, deverá ser melhor apreciado em primeiro grau com base no inadimplemento do pagamento de aluguéis (embora já quitados), ou pela prática de infração legal ou contratual (inciso II), ou, aliás, *“em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos”* (inciso III).

Assim, neste momento de cognição sumária, não se pode afirmar, não se vislumbra a presença dos requisitos legais caracterizadores da tutela de urgência (artigo 300, do CPC).

Noutro giro, no que tange ao pedido subsidiário, melhor sorte não se reserva ao recorrente.

De largada, vê-se que, a despeito das inúmeras alegações recursais, a decisão combatida é clara, objetiva e caminha em estrita observância aos preceitos legais; *ipsis litteris*:

“Indefiro o pedido de tutela/liminar, uma vez que não atendidos os requisitos legais que autorizam a ordem de desocupação sem a oitiva da parte contrária, (art. 59, § 1º, incisos I a IX, da Lei nº 8.245/91), pois o contrato firmado entre as partes está provido de garantia.” (Grifos não originais).

Assim é que o próprio recorrente afirmou na exordial, às fls. 4, que *“No presente caso, como já se sabe, as partes celebraram um contrato de locação, o qual é garantido por fiança. Ou seja, as partes assumiram duas relações de direito material distintas entre si: uma mantida somente entre locador e locatário e, a outra, entre locador e fiador, sendo esta última de natureza acessória, pois depende da existência do contrato principal.”*

Logo, admite-se o despejo liminar com base na Lei nº 8.245/91, no caso de inadimplemento do locatário,

se o contrato estiver desprovido de qualquer garantia, o que não ocorre na hipótese dos autos, ausente extinção formal ou exoneração da fiança, de forma que inviável o pedido de despejo liminar pleiteado pelo agravante (art. 59, §1º, IX, Lei nº 8.245/91).

Para concluir, quanto à suposta interpretação extensiva da fiança, outra vez, é legítimo crer que a tese diz respeito aos interesses do fiador, que não litiga nos autos, e não da autora, não cabendo pleitear direito alheio em nome próprio (artigo 18, do CPC).

Destarte, mantenho a decisão por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Por fim, sublinha-se a desnecessidade de menção expressa de toda a matéria alegada em sede recursal, uma vez que fora tratada implicitamente por incompatibilidade com os fundamentos expostos.

Isto posto, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso.**

WALTER EXNER

Relator