



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000316670

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2081569-18.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes ADEMAR SGUISSARDI DO CARMO, LUCIANNE MALACHINI DO CARMO, JULIANNE MALACHINI DO CARMO e FABIANNE MALACHINI DO CARMO, são agravados JOSÉ CARLOS DUARTE AREIA FILHO e KARINE DE SOUZA LOUBACK.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), CLAUDIA MENGE E J.B. PAULA LIMA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO

Processo nº 2081569-18.2025

Comarca: Foro Regional de Santo Amaro (7ª Vara Cível)

Agravantes: Ademar Seguissardi do Carmo e outras

Agravados: José Carlos Duarte Areia Filho e outra

Juíza: Renata Longo Vilalba Serrano Nunes

Voto no. 23.505

AÇÃO DE DESPEJO – Decisão que suspendeu liminar de despejo, ante o depósito dos valores devidos pelos réus – Irresignação dos autores, alegando não ser possível purgação da mora, uma vez que já houve a anterior utilização dos títulos de capitalização dados em garantia – Não acolhimento – Extinção da garantia que autoriza o deferimento da liminar, mas não impede a purgação da mora, não tendo havido purgação da mora anterior – Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento com pedido de antecipação da tutela recursal interposto em face da r. decisão a fls. 261/262 e 275/276, que suspendeu liminar de despejo, ante o depósito dos valores devidos pelos réus.

Alegam os autores/agravantes terem celebrado com os réus/agravados contrato de locação residual válido por 36 meses, entre 1º/11/2022 e 1º/5/2025, após aditamento, tendo sido ofertado título de capitalização na modalidade instrumento de garantia no valor de R\$39.000,00. Ante a ausência de pagamento dos alugueres vencidos aos 25/10, 25/11 e 25/12/2024, foi acionada a seguradora e levantada a quantia de R\$35.556,94. Ocorre que o aluguel de 27/1/2025 tampouco foi pago, ensejando o ajuizamento da presente ação de despejo. Sustentam não ser cabível conceder nova oportunidade para purgação da mora antes de decorridos 24 meses, nos termos do art. 62 da Lei das Locações. Pleiteiam a reforma da r. decisão, declarando-se a impossibilidade de nova purgação da mora.

É o relatório.

Desnecessária a intimação da parte contrária, ante a ausência de prejuízo.

A decisão agravada suspendeu o cumprimento da liminar de desocupação, ante o depósito feito pelos réus para a purgação da mora.

O fundamento do recurso é a inviabilidade da purgação da mora, já que houve a utilização da garantia, título de capitalização, em situação anterior, ocorrido há menos de dois anos, e que deve ser considerado como purgação da mora, por analogia.

Ora, a extinção da garantia autoriza o deferimento da liminar, mas não pode ser considerada purgação da mora, nem impede que tal purgação ocorra no presente processo.

As hipóteses não se confundem, pois a purgação ocorre no bojo da ação de despejo por falta de pagamento.

Assim, não sendo inviável a purgação da mora, e tendo havido o depósito do valor do débito, era mesmo caso de suspender a liminar de desocupação.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso nos termos da fundamentação acima

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator