



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000319330

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2074281-19.2025.8.26.0000, da Comarca de Santos, em que é agravante ANA ROSA FERNANDES (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), é agravado ABÍLIO GODINHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **RECURSO NÃO PROVIDO. 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) E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° : 33.808
AGRAVO N° : 2074281-19.2025.8.26.0000
COMARCA : SANTOS — 8ª VARA CÍVEL
AGRAVANTE : ANA ROSA FERNANDES
AGRAVADO : ABÍLIO GODINHO
JUIZ : FERNANDO DE OLIVEIRA MELLO

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de Despejo por Falta de Pagamento c.c. Cobrança. Contrato de Locação de Imóvel Comercial. DECISÃO que deferiu o pedido de liminar de despejo. INCONFORMISMO da locatária deduzido no Recurso. EXAME: Contrato garantido por caução, cujo valor é bem inferior ao débito locatício, restando evidenciada a ausência garantia no tocante. Configuração dos requisitos do artigo 59, § 1º, inciso IX, da Lei nº 8.245/91. Ordem de desocupação do imóvel que era de rigor ante à comprovação da prestação da caução no ato do ajuizamento da Ação. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão nos autos da Ação de Despejo por Falta de Pagamento c.c. Cobrança, que o agravado move contra a agravante, proferida pelo MM. Juiz “*a quo*” nas fls. 32/33 dos autos principais.

Argumenta a agravante, em resumo, que seus interesses estão patrocinados por Patrono constituído por Convênio da Defensoria Pública do Estado de São Paulo e a Ordem dos Advogados do Brasil, fazendo jus à concessão da “*justiça gratuita*”; a liminar de despejo foi deferida sob o fundamento de que o Contrato está desprovido de garantia, contudo a cláusula 10 do referido documento

prevê garantia locatícia no valor equivalente a dois (2) meses de aluguel; os pagamentos eram feitos em espécie e diretamente ao locador; não estão presentes os requisitos para concessão da liminar de despejo (fls. 1/8).

É o relatório.

Cuida-se de Agravo de Instrumento interposto contra decisão nos autos da Ação de Despejo por Falta de Pagamento c.c. Cobrança, que o agravado move contra a agravante, proferida pelo MM. Juiz “*a quo*” nos termos seguintes:

“Vistos. Providencie o Ofício Judicial a certificação da inutilização da guia de ingresso, nos termos do Comunicado CG 2199/2021. Considerando que o contrato de locação está desprovido de garantias, concedo liminar para intimação para desocupação voluntária em quinze (15) dias, sob pena de despejo coercitivo, mediante caução correspondente a três (03) meses de aluguel, o que faço com base no art. 59 §§ 1º e 3º, inciso IX da Lei 8.245/91 com as modificações introduzidas pela Lei 12.112/09. Já houve depósito da caução (fls. 29), expeça-se o mandado respectivo. Diante das especificidades da causa e de modo a adequar o rito processual às necessidades do conflito, com base no artigo 139, V, do CPC, deixo para momento oportuno a análise da conveniência da audiência de conciliação. Cite-se o réu para, querendo, no prazo de 15 dias, purgarem a mora ou apresentarem contestação. Cientifiquem-se eventuais sublocatários. A presente decisão, assinada digitalmente e devidamente instruída, servirá como carta, mandado ou ofício. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei. Intime-se.” (“sic”, fls. 32/33 dos autos principais).

De início, anota-se o deferimento do pedido de

“*gratuidade*” deduzido no Agravo de Instrumento, mas apenas para possibilitar o exame deste Recurso (v. artigo 98, § 5º, do Código de Processo Civil).

Embora o teor das razões recursais, a r. decisão não comporta a pretendida reforma.

Com efeito, o artigo 59, §1º, inciso IX, da Lei 8.245/91 estabelece “*in verbis*” que:

“Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

*§ 1º Conceder-se-á **liminar para desocupação** em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:*

(...)

*IX – a **falta de pagamento de aluguel** e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo.”*

No caso dos autos, o autor, na condição de locador, firmou contrato de locação de imóvel não residencial com a requerida, na condição de locatária, com vigência pelo prazo de quarenta e oito (48) meses, a contar do dia 25 de setembro de 2023, garantida a locação mediante caução pela quantia correspondente a dois (2) meses de aluguel, ou seja, R\$ 3.600,00 (v. fls. 12/16 e 70 dos autos principais).

Contudo, considerando que o débito locatício

somava R\$ 16.461,20 na data do ajuizamento, valor que supera em muito o valor oferecido a título de garantia locatícia, o contrato de locação em causa ficou desprovido da garantia inicialmente ofertada, circunstância que autoriza a concessão da medida pleiteada pelo locador (v. fls. 2 e 17/19 dos autos principais).

Cumprе observar que, embora a locatária, ora agravante, alegue a quitação dos aluguéis diretamente ao locador, mediante pagamento em espécie, não há comprovação desses pagamentos, seja por meio de apresentação dos recibos de pagamento, seja por outro meio idôneo de comprovação.

Assim, configurados os requisitos do artigo 59, § 1º, inciso IX, da Lei 8.245/91, de rigor a manutenção da r. decisão agravada que deferiu a liminar de despejo com prazo de quinze (15) dias.

Resta a rejeição do Recurso por conseguinte.

A propósito, eis a Jurisprudência:

2149076-35.2021.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Locação de Imóvel

Relator(a): Luis Roberto Reuter Torro

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 08/03/2022

Data de publicação: 08/03/2022

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO - Ação de Despejo por Falta de Pagamento c/c Cobrança – Insurgência dos requeridos contra a r. decisão que deferiu a tutela antecipada, determinando que desocupassem o imóvel no prazo de quinze dias - Descabimento - Contrato garantido por caução, entretanto, com valor inferior ao débito locatício - Caso que equivale à ausência de

garantia - Ordem de desocupação do imóvel, condicionada, contudo, à prestação da caução - Decisão bem fundamentada e dentro da legislação processual – Conforme o artigo 59, § 1º, inciso IX, da Lei nº 8.245/91 - Precedentes desta C. 27ª Câmara de Direito Privado - Decisão mantida - RECURSO NÃO PROVIDO

2312323-27.2023.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Despejo por Denúncia Vazia

Relator(a): Alfredo Attié

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 28/11/2023

Data de publicação: 28/11/2023

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA E POR FALTA DE PAGAMENTO. Insurgência em face de decisão que indefere a liminar para desocupação. Configuração dos requisitos para a concessão da liminar de despejo com fundamento no artigo 59, § 1º, incisos VIII e IX, da Lei nº 8.245/91. Depósito da caução já comprovado pela parte locadora. Possibilidade de despejo, observado o prazo de quinze (15) dias para a desocupação voluntária do imóvel. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO.

Impõe-se, pois, a rejeição do Recurso, mantendo-se a r. decisão agravada pelos próprios e jurídicos fundamentos.

Diante do exposto, nega-se provimento ao Recurso.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT
Relatora