



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000330536

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2387457-26.2024.8.26.0000, da Comarca de Aparecida, em que é agravante FERNANDA MARCELA DE SOUZA LUIZ, é agravado WILLIAM DE ALMEIDA ELACHE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente) E MARY GRÜN.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

ANA LUIZA VILLA NOVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 12.531

Agravo de instrumento nº 2387457-26.2024.8.26.0000

Comarca: Aparecida

Agravante: Fernanda Marcela de Souza Luiz

Agravado: William de Almeida Elache

Juíza: Rita de Cássia da Silva Junqueira Magalhães

AGRAVO DE INSTRUMENTO – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO, COM PEDIDO DE COBRANÇA DE LOCATIVOS E ACESSÓRIOS EM ATRASO – Inconformismo em relação à decisão que deferiu a liminar de despejo pretendida pelo locador/agravado – Hipótese na qual após citada compareceu a locatária nos autos e demonstrou o pagamento de parte do montante cobrado – Valor efetivamente devido que constitui questão controvertida, a afastar a probabilidade do direito alegado pelo autor – Decisão reformada – Recurso provido para obstar o despejo liminar na hipótese, confirmada a tutela antecipada concedida no momento de recebimento deste recurso.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por Fernanda Marcela de Souza Luiz contra a r. decisão de fls. 50/51, aclarada a fl. 59, proferida em ação despejo por falta de pagamento c.c. cobrança de aluguéis e acessórios ajuizada por William de Almeida Elache, que deferiu a tutela de urgência postulada pelo autor/agravado, determinando a desocupação do imóvel em 15 (quinze) dias, dispensada a caução legal, que deve recair sobre o crédito que o autor possui com relação aos alugueres inadimplidos. Ressaltou a decisão recorrida a faculdade da ré de evitar a resolução do contrato mediante depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos.

Inconformada, recorre a locatária pretendendo a reforma do decidido. Em suma, alega equivocada a respeitável decisão agravada, pois trouxe aos autos comprovantes de

pagamento de parte da dívida e da necessidade, diante do caso concreto, de prestação de caução. Menciona ter efetuado o pagamento do aluguel de R\$ 550,00, relativo ao mês de outubro de 2024, de modo que o valor do débito é inferior ao postulado na petição inicial. Narra, ainda, que ao se mudar para o imóvel locado, tomou ciência acerca da existência de débitos de contas de água, no valor de R\$ 835,55, tendo assumido o pagamento desse valor, mesmo ciente de que não era de sua responsabilidade, apenas para que não fosse realizado o corte do serviço. Argumenta, assim, que a quantia adimplida junto à concessionária de serviço público deve ser compensada do valor devido a título de aluguel.

Assevera que é equivocada a decisão recorrida que deferiu a medida de despejo, porquanto não fora exigida a caução do agravado (locador) na hipótese, requisito este previsto no artigo 59, §1º, da Lei nº 8.245/91. Pede, assim, a concessão das benesses da justiça gratuita e pugna pelo recebimento do agravo de instrumento com efeito suspensivo, obstando-se a ordem de despejo, e ao final o provimento do recurso.

Recebido o agravo de instrumento com antecipação da tutela recursal, para obstar o despejo determinado na decisão agravada até o julgamento final do agravo (fls. 113/116).

Contraminuta a fls. 121/128.

É o relatório.

Recebo o recurso, com fundamento no art. 1.015, inciso I, do Código de Processo Civil (decisão agravada que versa sobre tutela provisória).

De pronto, concedo a justiça gratuita à ré/agravante apenas em relação às custas do presente agravo de instrumento (artigo 98, §5º, do Código de Processo Civil) uma vez que o pedido de gratuidade formulado ainda está pendente de apreciação em primeira instância, e ausentes nestes autos elementos que demonstrem de forma certa sua atual situação econômica.

O inconformismo merece guarida.

Extraí se dos autos em cognição sumária (análise aprofundada que será realizada em sentença de mérito, a ser proferida em momento oportuno) inadequada a liminar de despejo determinada na r. decisão agravada.

Isso porque o locador, ora agravado, apontou em sua inicial como devido não apenas os alugueres em atraso, mas também montante financeiro referente às contraprestações pelos serviços de fornecimento de água e tratamento de esgoto do Município de Potim ao imóvel locado.

E, como se verifica, inclusive, do teor da contraminuta, tal montante não está consolidado (depende do estabelecimento do contraditório, observada a ampla defesa) uma vez

que, além da cópia do acordo de parcelamento e confissão de dívida referente às contas de água/esgoto, a ora recorrente trouxe aos autos principais o comprovante de pagamento do valor de R\$ 312,68 (cf. fl. 47), realizado em 09.08.24, que aparentemente contempla parte das cobranças indicadas na planilha de fl. 44, dos autos de origem, elaborada pelo locador/agravado, além do recibo de pagamento de fl. 111, emitido em novembro de 2024, no valor de R\$ 550,00, onde consta referência a pagamento relativo à “1 mês 'aluguel pendente”.

Quanto à questão, afirma o agravado a fl. 126 que, *“para que os valores relativos às contas de água dos meses de janeiro/2024 a julho/2024 não sejam cobrados da agravante é necessário que seja apresentado o comprovante de pagamento de todas as parcelas, já que se trata de acordo para parcelamento. Ou seja, no caso de a recorrente não honrar o pagamento das parcelas, o débito permanecerá vinculado ao imóvel e a exclusão da cobrança já terá sido determinada nos autos do processo principal.”*

Ainda que a comprovação do pagamento de tais valores se mostre insuficiente para purgação da mora, permite a legislação a complementação em depósito elisivo, nos termos do artigo 62, inciso III, da Lei nº 8.245/91, com redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009 (*“efetuada a purga da mora, se o locador alegar que a oferta não é integral, justificando a diferença, o locatário poderá complementar o depósito no prazo de 10 (dez) dias, contado da intimação, que poderá ser dirigida ao locatário ou diretamente ao patrono deste, por carta ou publicação no órgão oficial, a requerimento*

do locador”).

Logo, não se tem por demonstrada, de plano, a probabilidade do direito alegado pelo agravado, e, por outro lado, está demonstrado o dano grave e de difícil reparação com o despejo sumário do agravante, necessário, portanto, que a lide seja resolvida em cognição exauriente, razão pela qual deve ser acolhida a pretensão de revogação da liminar de despejo emanada na r. decisão recorrida.

Neste sentido:

“AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO COM PEDIDO DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO E COBRANÇA – Deferimento da liminar de despejo – Inadimplência relativa a diferenças de reajuste de aluguel, em razão da não correção monetária no curso do contrato – Exigibilidade retroativa das diferenças relativas aos reajustes que constitui questão controvertida, a afastar a probabilidade do direito alegado pelo autor – Situação que autoriza a revogação da liminar de despejo – Agravo de instrumento provido para esse fim”(TJSP; Agravo de Instrumento 2186327-82.2024.8.26.0000; Relator (a): Sá Duarte; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/10/2024; Data de Registro: 22/10/2024).

RECURSO – AGRAVO DE INSTRUMENTO – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – FINALIDADE RESIDENCIAL – AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. Inconformismo contra a respeitável decisão que deferiu a liminar de despejo do imóvel locado ao agravante. Locatário que tornou controvertida a alegação de mora no pagamento de locativos. Hipótese em que não se encontram presentes os requisitos legais para a medida desalijatória (artigo 300 do Código de Processo Civil), necessária a dilação probatória como modo de melhor apurar os fatos. Decisão reformada. Recurso de agravo de instrumento provido. “

(TJSP; Agravo de Instrumento 2231508-43.2023.8.26.0000; Relator (a): Marcondes D'Angelo; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/12/2023; Data de Registro: 13/12/2023).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Locação. Ação de despejo. Decisão que deferiu liminarmente o despejo. Agravo de instrumento interposto pelo réu. Réu que demonstrou a consignação extrajudicial dos aluguéis, sem que houvesse oposição por parte do autor. Controvertida a alegação de inadimplemento dos aluguéis, reduz-se tanto a urgência como a probabilidade do direito do autor. Reforma da decisão, para indeferir a liminar de despejo, pela ausência dos requisitos elencados no art. 300 do CPC. Agravo de instrumento provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2127594-60.2023.8.26.0000; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Artur Nogueira - 1ª Vara Judicial da Comarca de Artur Nogueira; Data do Julgamento: 27/07/2023; Data de Registro: 31/07/2023).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança de alugueres. Insurgência da parte autora contra a r. decisão de primeiro grau que indeferiu a antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional. Não preenchimento dos requisitos indispensáveis à concessão da tutela antecipada (artigo 300 do atual CPC). Fatos controvertidos, que dependem de melhor depuração mediante estabelecimento do contraditório. Ausência da fumaça do bom direito. Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2071749-43.2023.8.26.0000; Relator (a): Issa Ahmed; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Arujá - 2ª. Vara Judicial; Data do Julgamento: 30/05/2023; Data de Registro: 30/05/2023).

Desta forma, de rigor o provimento do agravo de instrumento, confirmada a liminar de fls. 113/116, para reforma a r. decisão agravada, obstando-se o despejo da ré, questão a ser reexaminada após instrução probatória, em sentença a ser prolatada em momento oportuno.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Isto posto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao
agravo de instrumento, nos termos da fundamentação.

ANA LUIZA VILLA NOVA
Relatora