



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000330540

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2092904-34.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante SANDRA CRISTINA GONÇALVES, é agravada DIONES ROCHA DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E MARY GRÜN.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

ANA LUIZA VILLA NOVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 12.541

Agravo de instrumento nº 2092904-34.2025.8.26.0000

Comarca: São Paulo – F. R. Jabaquara

Agravante: Sandra Cristina Gonçalves

Agravado(a): Diones Rocha da Silva

Juiz (a): Cristiane Vieira

Agravo de instrumento – Ação de despejo – Contrato de locação residencial – Pretensão de concessão de ordem liminar de despejo, com fundamento no art. 59, § 1º, VII e IX, da Lei 8.245/91 – Impossibilidade – Alegação da locadora de que, ante o inadimplemento da locatária e o pagamento dos aluguéis atrasados por meio de seguro-fiança contratado com empresa terceira, o contrato locativo eventualmente estará desprovido de garantia - Existência de contrato de seguro fiança firmado entre a locatária e empresa terceira, pelo que o contrato locativo permanece garantido – Necessidade de, em caso de insuficiência da garantia, notificação da locatária, a fim de que apresente nova garantia, no prazo de 30 dias, a contar do recebimento da notificação, conforme aludido art. 40, parágrafo único, da Lei do Inquilinato – Precedentes deste Tribunal de Justiça - Decisão mantida – Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto à r. decisão de fls. 89/90 da origem que, nos autos da ação de despejo, indeferiu o pedido liminar, sob o fundamento de que “O art. 59, §1º, IX, da Lei 8245/91 veda a liminar para desocupação por falta de pagamento em contrato de locação provido de garantia, como no caso. Ademais, a liminar fundada na alegada insuficiência superveniente da garantia pressupõe prova de prévia notificação do locatário para apresentação de nova garantia, consoante inciso VII do

mesmo dispositivo.”

Em suas razões recursais, a agravante afirma, em síntese, que o locatário está inadimplente em relação ao alugueis e à garantia locatícia, considerando que a prorrogação do contrato locativo sem a anuência dos fiadores não os vincula, de modo que deve ser concedido o despejo liminar com fundamento no art. 300 do CPC, ou, subsidiariamente, no art. 59, § 1º, da Lei 8.245/91. Por fim, pede a concessão do efeito suspensivo ativo ao recurso e, ao final, o seu provimento (fls. 01/11).

Recurso tempestivo, preparado e remetido diretamente para julgamento virtual.

É o relatório.

Como se sabe, o art. 59, § 1º, IX, da Lei n.º 8.245/91, com a redação dada pela lei n.º 12.112/09, estabelece a possibilidade do deferimento de liminar para desocupação em quinze dias nas ações de despejo que tiverem por fundamento exclusivo a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, quando estiver 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.

“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:

(...)

VII – o término do prazo notificadorio previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato; (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

(...)

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. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)”

Ainda, de acordo com o mencionado art. 40, parágrafo único, da referida legislação:

“Art. 40. O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos:

(...)

Parágrafo único. O locador poderá notificar o locatário para apresentar nova garantia locatícia no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de desfazimento da locação. [\(Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)”

No caso em tela, verifica-se dos autos de origem que as partes firmaram contrato de locação de bem imóvel, para fins residenciais, localizado na Rua Divino das Laranjeiras, nº 34, CS 04,

Sto Stefano, nesta capital, pelo prazo de 30 meses, com início em 30.05.2024 e término em 30.11.2026, com aluguel mensal no valor de R\$ 1.500,00, e como garantia do contrato ofereceu seguro-fiança (cláusula quarta; fl. 48 da origem) contratado com a empresa GRPQA Ltda. (QuintoCred), conforme contrato de fls. 62/74 da origem.

Ante a inadimplência da locatária nos meses de novembro de 2024 e fevereiro de 2025 (fl. 76 da origem), os respectivos valores foram quitados pela mencionada empresa, em razão do seguro-fiança contratado, segundo a autora (fl. 04 da origem), que alega que, ante a possibilidade de rescisão da garantia QuintoCred, de acordo com a cláusula 6 (fl. 67 da origem), *“não haverá renovação da garantia contratual, sendo que nesse prazo o contrato de locação estará desamparado por qualquer garantia.”* (fl. 09 da origem)

Assim, infere-se que o contrato de locação permanece provido de garantia, de modo que não se há de falar em despejo liminar com fundamento no art. 59, § 1º, VI e IX, da Lei 8.245/91, observado que, em caso de insuficiência da garantia, deverá a locadora notificar a locatária a fim de que apresente nova garantia, no prazo de 30 dias, a contar do recebimento da notificação, conforme aludido art. 40, parágrafo único, da Lei do Inquilinato, antes de pleitear o despejo com base no inciso VII do referido dispositivo legal.

Nesse sentido, os seguintes precedentes

deste E. Tribunal de Justiça:

Agravo de Instrumento – Locação de imóvel residencial – Ação de despejo – Decisão agravada que indeferiu o pedido liminar de despejo – Insurgência recursal do locador – Não acolhimento – Ausência dos requisitos legais autorizadores da medida liminar (art. 59, §1º, inc. IX, da Lei 8.245/91) – Contrato garantido por fiança – Garantia convencionada com prazo de vigência de 12 meses que não se exauriu - Ausência de comprovação de que a fiadora tenha se exonerado da garantia ou de notificação aos locatários para substituição da garantia contratual, na forma do art. 40, Parágrafo Único, da Lei 8.245/91 - Hipótese, portanto, em que não se pode cogitar, em princípio, extinção da garantia locatícia – Decisão mantida – RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2041500-41.2025.8.26.0000; Relator (a): Michel Chakur Farah; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/02/2025; Data de Registro: 25/02/2025)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – LOCAÇÃO – Decisão agravada deferiu a expedição de mandado de despejo – Pedido de despejo é fundado na ausência de pagamento dos aluguéis e encargos locatícios e na falta de apresentação de nova garantia locatícia após a notificação da locatária – Ausente a apresentação de nova garantia locatícia após a notificação da locatária – Cabível a expedição de mandado de despejo – RECURSO DA REQUERIDA IMPROVIDO (TJSP; Agravo de Instrumento 2349181-23.2024.8.26.0000; Relator (a): Flavio Abramovici; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/01/2025; Data de Registro: 30/01/2025)

LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL. Despejo. Liminar. Contrato garantido por fiança. Alegação de que, diante do inadimplemento da locatária, o contrato está desprovido de garantia. Não comprovação. Inexiste notícia sobre eventual notificação enviada à ré para nomeação de nova garantia. Ausência, ademais, de

documento apto a comprovar a alegada exoneração da fiança, reflexo que não se pode presumir. Liminar prematura. Formação do contraditório que se mostra indispensável. Precedentes desta Corte. Decisão mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2354197-55.2024.8.26.0000; Relator (a): Ferreira da Cruz; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/12/2024; Data de Registro: 17/12/2024)

Por fim, ressalta-se que não se analisa o pedido liminar de despejo à luz do art. 300 do CPC, que se trata de lei geral e não prevalece sobre a lei especial aplicável ao caso concreto.

Por todas essas razões, de rigor a manutenção da decisão recorrida, a fim de indeferir o pedido liminar de despejo, ainda que por fundamento diverso.

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

ANA LUIZA VILLA NOVA

Relatora