



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000339578

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2079802-42.2025.8.26.0000, da Comarca de Jaú, em que é agravante ANDERSON RUIZ SANTOS, são agravados JULIANA MONTANARI BALIVO, JEFFERSON SIQUEIRA BALIVO, MARIA ISABEL SILVA SIQUEIRA, PEDRO GUILHERME RODRIGUES e ISABELLA SIQUEIRA BALIVO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E VIANNA COTRIM.

São Paulo, 5 de abril de 2025.

MORAIS PUCCI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2079802-42.2025.8.26.0000

Agravante: Anderson Ruiz Santos

Agravadas: Juliana Montanari Balivo e outros

Comarca de Jaú – SP

Juíza: Dr.^a Paula Maria Castro Ribeiro Bressan

Voto nº 39157

Agravo de Instrumento - Ação de despejo por falta de pagamento e por infração contratual cumulada com cobrança. Indeferimento de tutela provisória para o despejo. Insurgência. Requerimento de liminar fundado na denúncia vazia após a citação de alguns réus e o indeferimento anterior da liminar em razão da existência de fiança. Autor que poderá alterar a inicial, o que dependerá da concordância dos réus já citados, ou ajuizar nova ação. Decisão mantida por outro fundamento. Agravo não provido.

Versam os autos sobre agravo de instrumento interposto contra a r. decisão proferida nos autos da ação de despejo por falta de pagamento e infração contratual e cobrança movida por **ANDERSON RUIZ SANTOS**, em relação a **JULIANA MONTANARI BALIVO** e outros, que indeferiu a tutela provisória para o despejo.

Inconformado, o autor requereu a concessão de efeito ativo ao recurso para o deferimento do despejo e, no mérito, a confirmação dessa decisão.

O agravo é tempestivo.

É o relatório.

O agravante moveu esta ação de despejo fundada na falta de pagamento e em infração contratual cumulada com cobrança, em relação à locatária e aos fiadores.

Após a citação da locatária e de alguns fiadores, o agravante alegou que os débitos e a infração eram incontroversos e

requereu a liminar que não foi deferida por decisão mantida por esta C. Câmara em julgamento de agravo de instrumento.

Em seguida, o autor informou que a vigência do contrato havia terminado e ele notificou a locatária para desocupar o bem, o que ela não atendeu, caracterizando-se esbulho possessório a permitir a concessão de tutela de evidência para o despejo.

Sobreveio a seguinte decisão: "(...) Trata-se de novo pedido de liminar de despejo, pretendida pelo autor, sob a assertiva de que o contrato se findou em novembro de 2024 e que notificou a requerida para desocupação, sem sucesso, contudo. Ocorre que o "fato novo" noticiado pelos requerentes, em que pese aparentemente relevante, não encontra eco no artigo 59 da Lei de Locação, a fim de amparar a concessão da liminar. Com efeito, disciplina o artigo 59 da Lei de Locação: 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: I - o descumprimento do mútuo acordo (art. 9º, inciso I), celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de seis meses para desocupação, contado da assinatura do instrumento; II - o disposto no inciso II do art. 47, havendo prova escrita da rescisão do contrato de trabalho ou sendo ela demonstrada em audiência prévia; III - o término do prazo da locação para temporada, tendo sido proposta a ação de despejo em até trinta dias após o vencimento do contrato; IV - a morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação, de acordo com o referido no inciso I do art. 11, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei; V - a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário. VI - o disposto no inciso IV do art. 9º, havendo a necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário, ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;(Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009) VII - o término do prazo noticiatório 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) VIII - o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada;(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) § 2º Qualquer que seja o fundamento da ação dar-se-á ciência do pedido aos sublocatários, que poderão intervir no processo como assistentes. § 3º No caso do inciso IX do § 1º deste artigo, poderá o locatário evitar a rescisão da locação e elidir a liminar de desocupação se, dentro dos 15 (quinze) dias concedidos para a desocupação do imóvel e independentemente de cálculo, efetuar depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos, na forma prevista no inciso II do art. 62.(Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009) Em nenhum dos artigos suso mencionados consta a previsão de que será concedida a liminar ante o término do contrato de locação de imóvel residencial, com prazo de 30 meses, que é a hipótese dos autos. Quanto à alegação de falta de pagamento, esta sim justificadora da concessão da liminar, já foi mais do que uma vez apreciada nos autos, inclusive com decisão proferida pela 2ª instância que assim manteve a última decisão proferida por esta Magistrada: Agravo de instrumento nº 2369041-10.2024.8.26.0000 Agravantes: Anderson Ruiz Santos e outros Agravados: Juliana Montanari e outros Comarca de Jaú 1ª Vara Cível Juiz(a): Paula Maria Castro Ribeiro Bressan Voto nº 38259 Agravo de Instrumento. Ação de despejo por falta de pagamento. Indeferimento de liminar de despejo. Insurgência. Impossibilidade de concessão da liminar em razão da existência de fiança no contrato. Inexistente prova de insolvência dos fiadores. Agravo não provido. Ora, ainda que o contrato tenha se encerrado, ele está "sub judice" e a garantia persiste até a entrega das chaves, portanto, o contato continua garantido por 5 fiadores (diga-se de passagem) e não há que se falar em insolvência deles a ponto de não garantir o pagamento dos alugueres. E sem antecipar o julgamento do litígio, não é de se desprezar os documentos juntados pelos réus em sua peça defensiva, no que concerne a problemas havidos no imóvel que, aparentemente, somente foram por eles solucionados. Assim, não há nenhuma previsão legal a amparar o pedido de

despejo liminar apresentado pelos autores, sobre a alegação de "fato novo", já que tal fato novo não encontra eco na legislação de regência. Destarte, ausentes os requisitos legais para deferimento da liminar, indefiro-a, novamente, visto que ausente a hipótese telada no Art. 59, § 1º, inciso VIII, da Lei n. 8.245/91, bem como, não se trata de imóvel alugado em temporada cuja ação tenha sido proposta nos 30 dias seguintes ao término, tal como preceitua o mesmo art, 59, § 1, III da lei acima mencionada e, ainda, indefiro, pois, a liminar. (...)"

O recurso não prospera.

Qualquer que seja o fundamento do término da locação, a ação de despejo é a adequada para a retomada, conforme o art. 5º da Lei de Locação, não sendo a tanto cabível a ação possessória.

A presente ação esta fundada na falta de pagamentos e em infração contratual consistente na falta de contratação de seguro contra incêndio.

O fato novo alegado se refere à denúncia vazia da locação pelo decurso do prazo de sua vigência.

Tal alegação, porém, importaria em alteração da causa de pedir, que para ser aceita dependeria da aprovação dos réus já citados, ou deveria motivar outra ação de despejo.

Não pode ele requerer a concessão de tutela provisória fundada na denúncia vazia em ação de despejo fundada em fatos diversos.

Assim, deve ser mantida a decisão por tal fundamento.

Nego provimento ao recurso.

Morais Pucci
Relator