



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000347227

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2047116-94.2025.8.26.0000, da Comarca de Araraquara, em que é agravante FABIANA CRISTINA GOTARDO, é agravada VIVIANE MILTES CÂMARA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente), EDUARDO GESSE E FERREIRA DA CRUZ.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

DIMAS RUBENS FONSECA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AG. INST. 2047116-94.2025.8.26.0000

COMARCA: ARARAQUARA (3ª VC)

AGTE: FABIANA CRISTINA GOTARDO

AGDA: VIVIANE MILTES CÂMARA

JD 1º GRAU: PAULO LUÍS APARECIDO TREVISÓ

VOTO Nº 57.590

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FIM COMERCIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C. C. COBRANÇA. Pleito de benefício de assistência judiciária formulado por pessoa física. Agravante que demonstrou que auferir renda líquida que admite a concessão do benefício. Ausência de indícios de insuficiência de capacidade financeira que justifica a concessão da gratuidade requerida. Pleito de desocupação de imóvel fundamentado no art. 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/91. Admissível o deferimento da medida, na forma liminar, ante a existência de elementos que evidenciam o exaurimento da caução prestada, equivalente a três meses de aluguel. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **FABIANA CRISTINA GOTARDO** contra a r. decisão proferida nos autos da ação de despejo por falta de pagamento c. c. cobrança que lhe é movida por **VIVIANE MILTES CÂMARA**, que indeferiu o benefício da gratuidade de justiça requerido pela autora e a desocupação liminar do imóvel.

Aduziu a autora, ora agravante, em síntese, que faz jus à concessão do benefício da gratuidade de justiça, eis que é pobre na acepção

jurídica do termo, auferindo renda mensal inferior a dois (02) salários mínimos, que admite a concessão do benefício; que o imóvel objeto do contrato pertence ao seu genitor; que o depósito realizado a título de caução foi pago por sua irmã, e que faz jus à concessão da medida liminar de despejo, haja vista que os locativos em aberto superam, e muito, o depósito realizado pela agravada no início da locação.

Foi deferida a antecipação da pretensão recursal.

Não foi apresentada contraminuta, eis que a relação processual não se completou.

É o relatório.

O recurso preenche os requisitos de admissibilidade, eis que o tema se ajusta à hipótese prevista nos incisos V e I do art. 1.015 do Código de Processo Civil.

Quanto ao primeiro vértice da irresignação recursal, aduz a agravante que preenche os requisitos previstos no art. 98 do Código de Processo Civil.

No caso em análise, observa-se que não se tem, ao menos por ora, elementos que comprovem que a agravante reúne condições financeiras para suportar as despesas do processo, inexistindo provas que afastem a presunção que milita em favor dela.

Explica-se.

A agravante instruiu os autos com a declaração de hipossuficiência (fls. 37- autos

principais); com cópia dos recibos de pagamentos dos salários referentes aos meses de outubro, novembro e dezembro de 2024, que demonstra o recebimento de rendimentos líquidos, respectivamente, nos valores de R\$2.285,93 (dois mil, duzentos e oitenta e cinco reais e noventa e três centavos), R\$2.035,68 (dois mil, trinta e cinco reais e sessenta e oito centavos) e R\$2.463,58 (dois mil, quatrocentos e sessenta e três reais e cinquenta e oito centavos), inferior a dois (02) salários mínimos vigentes (fls. 101/105 - autos principais), ressaltando-se, também, que se denota a ausência de movimentação financeira vultosa em sua conta bancária (fls. 163/192).

De se observar que a agravante demonstrou que não está obrigada a apresentar informe anual de rendimentos à Receita Federal do Brasil (fls. 152/156).

A mais, do extrato bancário juntado às fls. 190/192, referente ao mês de fevereiro de 2025, depreende-se que houve um crédito no valor global de R\$4.682,00 (quatro mil, seiscentos e oitenta e dois reais) na conta corrente da agravante, que corresponde, portanto, a pouco mais de três (03) salários mínimos vigentes, admitindo-se a concessão do benefício.

Pontifique-se, que a contratação de advogado particular não impede a concessão de gratuidade da justiça ao postulante, conforme dispõe

o § 4^o¹ do art. 99 do Código de Processo Civil.

Como se vê, os documentos juntados pela agravante são suficientes para comprovar a condição de hipossuficiência e, portanto, deve o benefício ser concedido.

Quanto ao segundo vértice da irresignação recursal da agravante, o art. 59 da Lei nº 8.245/91, preceitua que: "*§ 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, independente de motivo*".

A alegação da agravante para o ajuizamento da ação de despejo por falta de pagamento c. c. cobrança é a de que a agravada deixou de pagar os aluguéis e demais encargos da locação vencidos a partir de agosto de 2024, bem como está sublocando o imóvel, o que encontra vedação contratual.

Considerando o valor do débito apresentado pela agravada (R\$15.006,94), independentemente da caução prevista contratualmente

¹ § 4º A assistência do requerente por advogado particular não impede a concessão de gratuidade da justiça.

(dois aluguéis – cláusula quinta), houve a extinção da garantia, pois o valor desta não é capaz de fazer frente ao montante do débito, permanecendo o contrato sem nenhuma das garantias previstas no art. 37 da Lei do Inquilinato.

Desse modo, estão presentes os requisitos para que a medida seja concedida liminarmente, a fim de que o imóvel seja desocupado no prazo em que determina a Lei de regência.

Anote-se, ainda, que na hipótese em questão, a teor do § 3º do artigo anteriormente citado, *"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"*.

Assim, para a hipótese em estudo, se emendada a mora e cumpridos os demais termos da avença, poderá a agravada obstar o despejo, sendo pertinente ponderar que é inadmissível a concessão de prazo suplementar para a desocupação do imóvel, eis que a Lei de Regência não contempla qualquer exceção quanto a este preceito.

Ante o exposto, pelo meu voto, dou provimento ao recurso para deferir o benefício da gratuidade de justiça à agravante, bem como para conceder a medida na forma liminar, em razão do inadimplemento contratual, para desocupação do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

imóvel em quinze (15) dias, sob pena de despejo coercitivo.

DIMAS RUBENS FONSECA

RELATOR