



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000348639

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2085615-50.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante LB CLUB COMÉRCIO SERVIÇOS E BAR LTDA, são agravados MONICA MIES TAMASAUkas, SILVIA TAMASAUSKAS COELHO PRADO e PAULO HENRIQUE COELHO PRADO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

LIDIA CONCEIÇÃO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2085615-50.2025.8.26.0000
Comarca: São Paulo — 6ª Vara Cível do Foro Central Cível

Processo de origem: 1104220-86.2024.8.26.0100

Agravante: LB Club Comércio Serviços e Bar Ltda e Antoine El Hage

Agravados: Monica Mies Tamasaukas e outros

Juiz: Fabio Coimbra Junqueira

Voto nº 36.639

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de despejo por falta de pagamento. Deferimento de liminar para desocupação. Alegação de que fiador não foi citado. Fiador que é o proprietário da empresa-ré, já citada. Posição da empresa que traduz posição do fiador. Contestação já apresentada. Empresa ré que admite sua inadimplência, pugnando pelo seu direito de retenção ou indenização por benfeitorias. Cláusula expressa de renúncia. Não cabimento. Empresa ciente de débito que se recusa ao pagamento, mesmo admitindo a existência de alta rotatividade de clientes e cujo representante legal é o fiador do contrato, cuja garantia tem sido esvaziada pelo sucessivo inadimplemento. Circunstâncias que autorizavam a concessão da liminar de despejo. Precedentes. Recurso desprovido.

Vistos.

Cuida-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 220/221 dos autos de origem, que deferiu o pedido o pedido liminar.

Inconformado, aduz o agravante pela necessidade de citação do fiador.

Aduz que o agravado-locatário tem interesse em continuar a locação e não houve manifestação dos locadores quanto a questão.

Afirma que houve levantamento de questões que não foram apreciadas, sustentando enriquecimento ilícito dos agravados.

Assim, pugna pela reforma da r. decisão agravada.¶

Recurso tempestivo e preparado, sendo dispensada a juntada das peças obrigatórias na forma do artigo 1.017, § 5º, do Estatuto Processual.

É o relatório.

Com efeito, na hipótese em tela, a controvérsia se limita à verificação se presentes os requisitos para a concessão da liminar de desocupação do imóvel.

E, na hipótese em testilha, não assiste razão ao agravante.

Primeiramente, a prova documental pré-constituída verte no sentido da admissibilidade de resolução contratual em face do inadimplemento incontroverso e fim do prazo do contrato (fls. 31/42).

Neste sentido, citada a empresa e na pessoa de seu representante legal — ora corréu, fiador supostamente não citado — evidencia-se que este já havia recebido a citação da empresa, não havendo justificativa

para que alegue desconhecimento da demanda. Dessarte, não há que se cogitar no aguardo de sua citação para fins de análise do pedido de despejo em sede de antecipação de tutela.

Nestes termos, da análise dos autos e da contestação apresentada pela empresa, verifica-se que não houve purga da mora e o réu admite que não efetuou pagamento dos alugueres, além de não apresentar qualquer justificativa plausível, argumentando que a clientela da empresa é regular, de forma que houve valorização do imóvel e fazem jus às benfeitorias ou à renovação do aluguel.

Logo, da própria justificativa da empresa-ré, que, logicamente, seria a posição do garantidor, verifica-se a inocuidade da garantia prestada. Neste sentido, observa-se que a garantia, a princípio, tem por escopo dar efetividade ao pagamento do aluguel. Porém, da análise da relação contratual entre as partes e da contestação apresentada, evidente a recalcitrância da ré e possível ausência de boa fé processual na afirmativa de não citação na medida em que o fiador é o próprio representante legal/proprietário da ré. Dessarte, evidenciado que embora tenha conhecimento da demanda, o fiador não se apresentou aos autos e sua posição já restou clara pela contestação apresentada pela empresa: o fiador sabe que a empresa é devedora e não buscou cumprir suas obrigação como garantidor.

Portanto, no caso em tela,
considera-se inócua e esvaziada a garantia prestada.

Neste sentido, colaciona-se jurisprudência deste C. Tribunal:

AGRAVO

DE INSTRUMENTO. Ação de despejo por falta de pagamento. Deferimento de liminar para desocupação na forma do inciso IX do § 1º do art. 59 da Lei nº 8.245/91. Teórica impossibilidade de despejo diante da existência de garantia contratual. Caução prestada no valor de dois aluguéis que se torno insuficiente em face das obrigações inadimplidas. Purga da mora pelo locatário que deve se dar nos moldes do art. 62, II, da Lei nº 8.245/91, abrangendo todos os aluguéis vencidos, verbas acessórias, juros multas e demais encargos. Lide já contestada. Inadimplemento incontroverso. Locatário que pleiteia que a concessão da liminar seja condicionada à prestação de caução. Caução prestada pelo locador que tem por finalidade assegurar a reparação dos danos sofridos pelo locatário na eventualidade de haver reversão da ordem de despejo em sentença. Todavia, é dispensável a garantia do juízo quando evidenciada a verossimilhança do direito ao despejo, estando presentes os

requisitos para a concessão de tutela de urgência, na medida em que o art. 300 do CPC também é aplicável às ações de despejo. Exegese conjunta dos artigos 9º e 64 da Lei nº 8.245/91 que também verte em tal sentido. Precedentes. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento

2369914-10.2024.8.26.0000; Relator (a): Rômolo Russo; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/02/2025; Data de Registro: 06/02/2025)

E, na ausência da garantia, possível o deferimento de despejo, até porque oferecida a caução de três alugueres pelos agravados.

Diante de tal peculiaridade, evidenciada a verossimilhança do direito ao despejo, estando presentes os requisitos para a concessão de tutela de urgência.

Logo, somando-se a contestação com a admissão que não houve pagamento dos alugueres, além do fiador que se apresentou como garantidor inócuo, possível, **excepcionalmente**, a concessão da liminar, mediante a presença dos requisitos dos requisitos do art. 300, *caput*, do Código de Processo Civil. Todavia, diante da petição de fls. 217, prejudicada tal análise, sendo possível a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

concessão da liminar.

Observa-se, por fim, que as demais questões envolvem mérito e sequer foram analisadas pelo MM. Juízo *a quo*, de forma que prejudicadas, sob risco de supressão de instância.

Isto posto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

LÍDIA CONCEIÇÃO

Relatora