



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000353582

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2023101-61.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante LUIZ ANTONIO GATO, são agravados MARCOS JOSÉ DA SILVA TEIXEIRA e DJALMA OLIVEIRA RIOS JUNIOR.

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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente sem voto), JOÃO ANTUNES E ANA LUIZA VILLA NOVA.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

MARY GRÜN
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 37413

AGRV. Nº: 2023101-61.2025.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO

AGTE.: LUIZ ANTONIO GATO

AGDO.: MARCOS JOSÉ DA SILVA TEIXEIRA E OUTRO

Agravo de instrumento – Despejo - Locação residencial – Indeferimento de liminar para imediata desocupação - O contrato está garantido por fiança - Confirma-se decisão - Nega-se provimento ao recurso.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão que, em ação de despejo (locação residencial) proposta por Luiz Antonio Gato em face de Marcos José da Silva Teixeira e outro, indeferiu liminar para imediata desocupação.

Recorre o autor.

Sustenta que é possível a rescisão com base no inadimplemento ainda que o contrato esteja garantido por fiança. Alega que os *“reiterados inadimplementos caracterizam nítida ofensa ao princípio da boa-fé objetiva”* (fls. 5). Aduz que os réus estão inadimplentes também *“com relação ao prêmio do seguro-fiança”* e que *“vigora em prol da seguradora a exceção do contrato não cumprido”* (fls. 5). Afirma que, sem o imediato despejo, há um *“verdadeiro empobrecimento sem causa”* (fls. 7). Subsidiariamente, pleiteia o

despejo com fundamento no art. 59, §1º, da Lei de Locação.

Tempestivo, o recurso foi regularmente processado.

É o relatório.

O autor diz que os *“reiterados inadimplementos caracterizam nítida ofensa ao princípio da boa-fé objetiva”* (fls. 5).

Contudo, não informa desde quando os agravados estão indimplentes.

Alega que *“por culpa exclusiva dos agravados o contrato encontra-se, atualmente, com a possibilidade de suspensão da garantia em razão da ausência do pagamento do prêmio”* (sic) (fls. 7).

Conclui-se, portanto, que a garantia ainda está vigente.

Verifico que o autor diz na inicial que a locação residencial teve início em 29/06/2024 (fls. 3 dos originais).

Alega que houve inadimplemento dos aluguéis vencidos em agosto, outubro e novembro de 2024 (fls. 4 dos originais).

Reconhece que *“os aluguéis inadimplidos foram suportados pelo fiador”*, que *“comunicou a dificuldade em reaver, de forma regressiva, os valores, ainda que de forma amigável”* (sic) (fls. 9 dos originais).

Esclarece que a garantia contratual tem vigência por um ano (início em 25/06/2024 e término em 25/06/2025) (fls. 9 dos originais).

Argumenta que a conduta dos réus *“enseja a rescisão do contrato de fiança ou, inviabiliza a sua renovação ao final do período de doze meses,*

conforme cláusula contratual” (sic) (fls. 9 dos originais).

A inicial está datada de 09/01/2025.

O contrato de fiança ainda está vigente.

Diante da ausência de notícia, conclui-se que os réus quitaram o aluguel vencido em 29/12/2024.

As razões deste recurso omitiram que a r. decisão de fls. 87 dos originais considerou que *“o locatário e o fiador poderão evitar a rescisão da locação efetuando, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da citação, o pagamento do débito atualizado e os demais consectários legais”*.

Após expedição de cartas de citação, o autor alegou que o contrato está destituído de garantia, *“pois com a inadimplência há o prazo de 30 (trinta) dias para apresentar nova garantia”*, o que não ocorreu (negrito no original). Insistiu na tutela de urgência (fls. 94/95 dos originais).

A r. decisão agravada indeferiu a liminar para imediato despejo porque *“o contrato esta garantido por seguro-fiança”* e determinou que se aguarde a citação (fls. 96 dos originais).

Em sumária cognição, nos termos da inicial, o contrato está garantido por fiança.

O autor não justificou a inédita alegação de fls. 94/95 dos originais.

Para o limite de cognição deste recurso, ainda segundo as alegações do próprio autor na inicial, todos os aluguéis até a propositura da ação foram quitados.

Portanto, não há razão jurídica para o imediato despejo.

Os dispositivos legais mencionados nas razões deste recurso ficam prequestionados.

Esclarece-se, por fim, que a oposição de embargos declaratórios manifestamente protelatórios dará ensejo à aplicação da penalidade prevista no art. 1.026, §2º, do CPC/2015, porquanto a resistência ao resultado ora exposto deve ser ventilada através de recurso próprio.

Pelas razões expostas, nega-se provimento ao recurso.

MARY GRÜN

Relatora