



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000378539

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2098237-64.2025.8.26.0000, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que são agravantes LETICIA DE CASTRO STRAZZI, OTILIA DE CASTRO STRAZZI, PATRICIA DE CASTRO STRAZZI, ROBERTA LAZZURI DE CASTRO MONACO, MAURICIO LAZZURI DE CASTRO e ROMA PARTICIPAÇÕES LTDA, são agravados HP CALCADOS E CONFECÇÕES LTDA, ADEMIR MARTINS PEREIRA e MARIA HELENA LIMA DE OLIVEIRA PEREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), FABIO TABOSA E CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

SILVIA ROCHA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

29ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2098237-64.2025.8.26.0000

2ª Vara Cível de São Bernardo do Campo (proc. nº 1006429-49.2025.8.26.0564)

Agravantes: Leticia de Castro Strazzi e outros

Agravados: H.P. Calçado e Confecções Ltda. e outros

Juiz de 1ª Instância: Maurício Tini Garcia

Voto nº 38522.

- LOCAÇÃO. 1. Ação de despejo com pedido de liminar para desocupação de imóvel, por falta de pagamento de aluguel, cujo contrato de locação foi garantido por caução. 2. Admite-se tutela antecipada, desde que presentes os pressupostos legais. Ausência de prova inequívoca do direito alegado pelos locadores. Agravo não provido.

Autores de ação de “despejo c/c cobrança de aluguéis, acessórios e pedido liminar para desocupação”, os agravantes rebelam-se contra a r. decisão de fls. 102/103, que indeferiu pedido de concessão de tutela de urgência, para determinação de desocupação do imóvel locado.

Os agravantes sustentam que: a) “a Locatária, doravante Agravada, liquidou tão somente os primeiros alugueis e o IPTU, atrasando os demais alugueis e o IPTU”, e também “aderiu o programa de parcelamento de débitos da Prefeitura de São Bernardo do Campo, porém não cumpriu com o mesmo” (sic, fl. 7/8 do agravo); b) “diante do bom relacionamento das partes, os Agravantes fizeram um acordo com a primeira Agravada, que liquidou alguns valores em abertos, porém a mesma liquidava os débitos e voltava a ficar inadimplente novamente”, bem como “foram efetuadas diversas conversas por aplicativo de what’s app e ligações, demonstrando a má fé da Agravada” (sic, fl. 8 do agravo); c) “as benfeitorias realizadas nos imóveis não podem ser retiradas e nem ressarcidas, uma vez que, perante o contrato de locação em anexo, as benfeitorias incorporam os imóveis” (sic, fl. 8 do agravo); d) “a Agravada padece débito no valor de R\$ 424.400,00 (quatrocentos e vinte e quatro mil e quatrocentos reais), descontando os débitos liquidados, conforme os cálculos discriminados e corrigidos pelo Tribunal de Justiça de São Paulo (tabela juntada em anexo) e o valor de R\$ 193.345,52 (cento e noventa três mil trezentos e quarenta e cinco reais e cinquenta e dois centavos), conforme documentos

retirados da Prefeitura de São Bernardo do Campo”, “totalizando o valor da dívida em R\$ 617.745,52” (sic, fl. 8 do agravo); e) “a infração contratual realizada pela Locatária, ora Agravado, que nada mais é o não pagamento dos alugueres, assim como o não pagamento do IPTU, dos quais são plenamente demonstrados nos documentos anexados” (sic, fl. 10 do agravo); f) “junto ao pedido de rescisão da locação, inclusive, o pedido de cobrança dos alugueres e acessórios da locação, sob a condição de citar o locatário a fim de que este responda ao pedido de rescisão e o locatário e os fiadores para responderem ao pedido de cobrança” (sic, fl. 10 do agravo); g) “os Locadores não tem condições mais permanecer com a Locatária nos imóveis, tendo em vista que o débito cada vez mais irá aumentar, uma vez que a mesma não tem condições de quita-las e muito menos de continuar nos imóveis” (sic, fl. 12 do agravo); h) “a Locatária possui diversos processos de execução e de débitos, que totalizados somam mais de R\$10.000.000,00” (sic, fl. 12 do agravo); i) “uma das Agravantes possui mais de 80 (oitenta) anos, não é aposentada, é separada e não recebe pensão alimentícia”, e “necessita deste aluguel para a sua subsistência, a questão é humanitária” (sic, fl. 13 do agravo). Pedem a reforma da decisão agravada, para reformar a decisão atacada e determinar a desocupação imediata da primeira agravada do imóvel dos agravantes.

Recurso tempestivo e preparado.

Não foi concedido efeito ativo.

Sem resposta, por não ter havido citação.

É o relatório.

O art. 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/91, com redação dada pela Lei nº 12.112/09, admite a concessão de liminar, para desocupação do imóvel em quinze dias, nas ações que tiverem por fundamento a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de quaisquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou, em caso de extinção ou pedido de exoneração, independentemente de motivo.

Neste caso, como garantia do contrato de locação foi caucionado o imóvel objeto da matrícula nº 72.840 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá (cláusula 10.4, fl. 80 do processo).

Assim, não era nem é possível a concessão da liminar, porque o contrato foi garantido por caução, de modo que a hipótese dos autos não se enquadra naquela em que, legalmente, a liminar poderia ser deferida.

O artigo 300 do Código de Processo Civil prevê que a concessão de tutela de urgência pressupõe a existência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito alegado e de perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

O fato de haver outras anotações de indisponibilidade do bem dado em caução, além da determinada nos autos, e penhora por débitos em outras demandas (fls. 120/124 do processo), pode indicar a insuficiência da caução prestada para futura execução, mas o fato ainda não é incontroverso.

A alegação de que o débito supera o valor da caução só poderá ser avaliado depois de instalado o contraditório.

Pelas mesmas razões, a hipótese retratada nos autos não autoriza a concessão de antecipação de tutela, porque ela pressupõe elementos que evidenciem a probabilidade do direito, o que, neste caso e como foi dito, ainda está para ser verificado e depende de manifestação dos réus sobre o débito e o seu valor.

Não bastasse isso, as próprias autoras pedem a citação dos réus “para tomar conhecimento do feito e, caso o queira, oferecer contestação e/ou pugnar a mora nos termos do inciso II do art. 62, da lei 8.245/91” (sic, fl. 11 do agravo), ou seja, os réus têm a faculdade de purgar a mora ou contestar o feito, como, aliás, foi determinado na decisão agravada (fl. 103 do processo).

A tutela de urgência só pode ser concedida se não houver perigo de prejuízo irreparável, o que pode ocorrer em caso de determinação de desocupação do imóvel, sem oitiva da parte contrária, violando seu direito à eventual purgação da mora.

Ademais, pese o fato de uma das agravantes ser idosa e ter 81 anos de idade (fl. 21 do processo), tal não autoriza, por si só, a concessão da tutela de urgência, ainda mais quando não foi demonstrado que a autora Otília, que se qualificou como “pedagoga” (fl. 1 do processo), “necessita deste aluguel para a sua subsistência” (sic, fl. 13 do agravo), não bastando mera alegação, considerando que não há informação de sua renda nem sequer houve pedido de justiça gratuita em relação a ela.

Ora, conforme se depreende do cálculo que instruiu a inicial, os réus estão inadimplentes desde 10.1.24 (fl. 87 do processo), contudo, a demanda foi ajuizada somente em 7.3.25 (fl. 1 do processo), ou seja, mais de um ano depois, o que é contraditório com a alegação de que o valor dos aluguéis era necessário para subsistência de Otília.

Se assim é, como os autores demoraram para ajuizar a ação, diante da possibilidade de receberem amigavelmente os encargos da locação, não se verifica a alegada urgência, principalmente, porque não foi demonstrado, de forma documental, que a autora Otília necessita dos valores para sua subsistência, o que não foi feito nem mesmo com a interposição do agravo, ônus que era dela.

Não há, portanto, nada a alterar na decisão agravada.

Diante do exposto, nego provimento ao agravo.

SILVIA ROCHA
Relatora