



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000400484

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2301612-26.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ALCIDES ALVES DA SILVA, é agravado VITORINO BARON DE AZEVEDO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente), MARY GRÜN E JOÃO ANTUNES.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

HUGO CREPALDI
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2301612-26.2024.8.26.0000

Comarca: São Paulo

Agravante: Alcides Alves da Silva

Agravado: Vitorino Baron de Azevedo

Voto nº 38.935

AGRAVO DE INSTRUMENTO – LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL – AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA – Decisão que defere o despejo liminar do agravante, mediante a prestação de caução por parte do locador – Insurgência do locatário – Acolhimento – Inadimplência controvertida – Locatário trouxe diversos comprovantes de pagamento relativos aos supostos débitos cobrados pelo agravado – Existência de dúvida quanto à alegada inadimplência – Ausência da probabilidade do direito alegado pelo agravado, ao menos nesta fase processual – Recurso provido.

Vistos.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por **ALCIDES ALVES DA SILVA**, nos autos da ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança que lhe move **VITORINO BARON DE AZEVEDO**, objetivando a reforma da decisão proferida pela MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana – da Comarca de São Paulo, Dra. Daniela Claudia Herrera Ximenes, que deferiu o despejo liminar do agravante, mediante a prestação de caução por parte do agravado (fls. 34/35 da origem).

Sustenta o agravante que a petição inicial seria inepta, o que deveria ensejar a extinção da demanda de origem.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Ademais, aduz inexistência inadimplemento a autorizar o despejo liminar, haja vista que o contrato se encontra garantido por depósito, que não foi atualizado pelo agravado.

Além disso, afirma que inexistência inadimplência e que há excesso de cobrança.

Recurso tempestivo, acompanhado de documentos.

O pedido de efeito suspensivo foi deferido (fls. 57/58).

Apresentada a contraminuta (fls. 63/70), os autos foram encaminhados à Mesa.

É o relatório.

Inicialmente, deixo de apreciar a alegação de inépcia da petição inicial, pois tal questão não foi apreciada pela MMª. Juíza *a quo*.

Assim, acolher tal tese resultaria em inegável supressão de instância, o que não é admissível.

Como visto, trata-se na origem de demanda de despejo por falta de pagamento movida pelo agravado contra o agravante.

O contrato foi celebrado pelas partes no longínquo ano de 2005 (fls. 14/18 da origem).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

O agravado alega que o agravante estaria em mora com relação a diversas mensalidades locatícias, totalizando um débito de R\$ 66.399,35 (fls. 21/22 da origem).

Assim, foi deferido o despejo liminar do agravado, mediante a prestação de caução idônea por parte do agravado.

Respeitado o entendimento adotado em Primeiro Grau, entendo que o presente recurso comporta provimento.

Isso porque, citado, o locatário, ora agravante, controverteu o débito supostamente em aberto.

Não há clareza a respeito da atualização da caução prestada ainda em 2005.

Além disso, observo que o agravante apresentou diversos comprovantes de depósito relacionados ao débito cobrado nos autos de origem (fls. 47/53).

Assim, no caso concreto, existe dúvida razoável a respeito tanto da inexistência na prática de garantia locatícia (art. 59, §1º, XI, da Lei 8.245/1992, como também a respeito da exigibilidade do débito cobrado pelo agravado.

Tal situação é suficiente para afastar a probabilidade do direito invocado pelo agravante.

Trata-se esse o entendimento consagrado deste Tribunal de Justiça, conforme recentes precedentes a seguir invocados:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – DESPEJO POR

Agravo de Instrumento nº 2301612-26.2024.8.26.0000

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

FALTA DE PAGAMENTO, COM PEDIDO DE COBRANÇA DE LOCATIVOS E ACESSÓRIOS EM ATRASO – Inconformismo em relação à decisão que deferiu a liminar de despejo pretendida pela locadora/agravada – Hipótese na qual após citado, compareceu o locatário nos autos e demonstrou o pagamento do montante cobrado – O valor efetivamente devido é questão controvertida, o que afasta a probabilidade do direito alegado pelo autor, ao menos nesta fase processual – Decisão reformada – Recurso provido para obstar o despejo liminar na hipótese, em confirmação à tutela recursal antecipada concedida no momento da distribuição deste recurso. (TJSP; Agravo de Instrumento 2022231-16.2025.8.26.0000; Relator (a): Ana Luiza Villa Nova; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 39ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/04/2025; Data de Registro: 10/04/2025)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO, COM PEDIDO DE COBRANÇA DE LOCATIVOS E ACESSÓRIOS EM ATRASO – Inconformismo em relação à decisão que deferiu a liminar de despejo pretendida pelo locador/agravado – Hipótese na qual após citada compareceu a locatária nos autos e demonstrou o pagamento de parte do montante cobrado – Valor efetivamente devido que constitui questão controvertida, a afastar a probabilidade do direito alegado pelo autor – Decisão reformada – Recurso provido para obstar o despejo liminar na hipótese, confirmada a tutela antecipada concedida no momento de recebimento deste recurso. (TJSP; Agravo de Instrumento 2387457-26.2024.8.26.0000; Relator (a): Ana Luiza Villa Nova; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Aparecida - 1ª Vara; Data do Julgamento: 02/04/2025; Data de Registro: 02/04/2025)

LOCAÇÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS. REVOGAÇÃO DA MEDIDA LIMINAR. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS LEGAIS PARA JUSTIFICAR O DEFERIMENTO. PREVALECIMENTO DA DECISÃO. RECURSO IMPROVIDO. Nos termos do artigo 59, § 1º, inciso IX, da Lei 8.245/91, é facultado ao locador obter a concessão de liminar de despejo nas hipóteses de falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no artigo 37 da Lei de Locação. No caso, entretanto, não existem elementos suficientes para a afirmação da presença dos



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

requisitos legais, pois o locatário apresentou prova de pagamentos de locativos, tornando controvertido o débito reclamado pelo autor. Assim, é imprescindível a vinda de mais elementos de prova para que a matéria seja suficientemente esclarecida, o que ocorrerá no curso do processo. Ademais, para a concessão da medida liminar faz-se necessária a prévia prestação de caução, na forma da lei, e os créditos da locação, ofertados pelo autor, não se revestem do requisito de liquidez. (TJSP; Agravo de Instrumento 2383568-64.2024.8.26.0000; Relator (a): Antonio Rigolin; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/02/2025; Data de Registro: 10/02/2025)

Nesse cenário, diante da controvérsia a respeito do inadimplemento contratual, e considerando estar-se diante de contrato vigente desde 2005, entendo ser prudente a sustação do despejo liminar do agravante, ao menos até o saneamento do feito, quando a questão da suposta inadimplência deve estar mais bem esclarecida.

Pelo exposto, dou provimento ao recurso para afastar o despejo liminar do agravante, ao menos até o saneamento do processo na origem.

HUGO CREPALDI

Relator