



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000414703

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2034033-11.2025.8.26.0000, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é agravante ROSEMEIRE APARECIDA GALDINO, é agravado JULIO VENTRIS DE GODOY.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente) E PAULO ALONSO.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

MARCOS GOZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº: 2034033-11.2025.8.26.0000

Agravante: ROSEMEIRE APARECIDA GALDINO.

Agravado: JULIO VENTRIS DE GODOY

Autos em primeiro grau nº: 1061545-54.2024.8.26.0506

Juiz Prolator da Decisão: Dr. BENEDITO SERGIO DE OLIVEIRA

12ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto

VOTO Nº. 23050

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS. Locação de imóvel residencial. Decisão que indeferiu a medida liminar de despejo. Contrato garantido por fiança. Irresignação da autora. Descabimento. Observância do disposto no artigo 59, § 1º, IX da Lei 8.245/91. Decisão preservada.

Recurso não provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **ROSEMEIRE APARECIDA GALDINO**, contra a decisão que, nos autos de Ação de Despejo, movida em desfavor de **JULIO VENTRIS DE GODOY**, indeferiu o pedido liminar.

Recorre a agravante argumentando, em suma, que deve ser determinado o despejo do imóvel, diante do descumprimento contratual por parte do locatário. Informa que o fiador do contrato de locação faleceu, motivo pelo qual não se pode mais considerar que o negócio esteja garantido.

Recurso recebido apenas em seu efeito devolutivo (fl. 70).

Não foi apresentada contraminuta.

É o relatório.

A agravante recorre, repita-se, por não se conformar com a deliberação proferida pelo MM. Juízo de primeiro grau, cujo teor reproduz-se

a seguir:

“[...] No mais, não há cogitar da concessão da tutela de urgência de que trata o artigo 300 do CPC ou do pedido liminar de despejo de que trata o art. 59, § 1º, da Lei de Locação. Isso porque não há elementos que evidenciem a probabilidade do direito do autor. Basta botar que não há prova do alegado abandono do imóvel nem do falecimento do fiador. Ademais, o locatário poderá evitar o despejo purgando a mora.

Não bastasse isso, não há perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo caso a medida venha a ser concedida após a contestação ou mesmo na sentença, até porque a falta de pagamento dos aluguéis perdura desde o vencido em janeiro de 2020, e a presente ação foi proposta somente em 08.11.24.

Ausentes s requisitos legais (artigo 300 do CPC e 59, § 1º, da Lei de Locação), de rigor, como dito, o indeferimento da tutela de urgência”. (fls. 46-49 dos autos originários).

Conforme relatado, cuida-se de ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis e encargos movida pelo autor-locador em face do réu, locatário.

Diante do alegado inadimplemento do locatário, o agravante requer liminarmente o seu despejo.

Pois bem.

Conforme se deduz da análise do contrato de locação celebrado entre as partes (fls. 13-16 dos autos originários), depreende-se que, na cláusula vigésima terceira (fl. 15), houve expressa constituição de fiança.

Reza o artigo 59, § 1º, IX, da Lei 8.245/91, que:

“Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 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, independentemente de motivo. (Grifo acrescentado)”

Como sabido, a fiança é uma das garantias previstas no artigo 37, especificamente, em seu inciso II, da citada Lei. Como se observa da leitura atenta do dispositivo trazido acima, a provisão de fiança é uma das exceções à concessão de liminar de desocupação do imóvel locado.

Esse é o entendimento deste e. Tribunal:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“Agravado de Instrumento. Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança. Concessão de liminar para desocupação do imóvel. Impossibilidade. Contrato de locação garantido por fiança. Ausência dos requisitos do inciso IX, §1º do art. 59 da Lei 8.245/91. Recurso provido.
(TJSP; Agravado de Instrumento 2016694-83.2018.8.26.0000; Relator (a): Pedro Baccarat; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/04/2018; Data de Registro: 25/04/2018).”

No caso dos autos, apesar de alegar que o fiador faleceu, a agravante não traz em juízo qualquer prova do alegado. Da mesma forma, não há comprovação acerca do descumprimento contratual por parte do locatário.

Assim, tendo em vista que o contrato de locação é garantido por fiança, não há que se falar em concessão liminar de ordem de despejo.

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

MARCOS GOZZO
RELATOR