



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000420600

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2358407-52.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MARIA ELSA SOARES GALDINO, são agravados MARCO ANTONIO MOISÉS FURLANI, MARIA CRISTINA MOISÉS FURLANI e CESAR AUGUSTO FURLANI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente) E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MOURÃO NETO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento n. 2358407-52.2024.8.26.0000

Voto n. 35.371

Comarca: São Paulo (8ª Vara Cível do Foro Central)

Agravante: Maria Elsa Soares Galdino

Agravados: Marco Antônio Moisés Furlani, Maria Cristina Moisés Furlani e Cesar Augusto Furlani

MM. Juiz: *Pedro Rebello Bertolini*

Civil e processual. Ação de despejo por falta de pagamento. Insurgência da ré contra decisão que deferiu a concessão da liminar.

Os princípios constitucionais da moradia e da dignidade da pessoa humana não podem se sobrepor aos dispositivos legais que amparam o direito dos agravantes de reaverem o bem que lhes foi transmitido após a morte do locador e que é objeto de contrato de locação inadimplido.

Satisfeitos, neste incipiente estágio processual, os requisitos erigidos pelo artigo 59, § 1º, inciso IX, da Lei n. 8.245/1991, a ordem liminar de desocupação é medida que se impõe.

RECURSO DESPROVIDO.

I – Relatório.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Maria Elsa Soares Galdino contra a decisão reproduzida a fls. 20/21 que, nos autos da ação de despejo por falta de pagamento proposta por Marco Antônio Moisés Furlani, Maria Cristina Moisés Furlani e César Augusto Furlani, deferiu a liminar de despejo.

Pugna a agravante pela concessão de efeito suspensivo e

pela reforma da decisão para que seja suspenso o despejo, com concessão de prazo de 180 (cento e oitenta) dias para desocupação ao argumento de que vive no imóvel há aproximadamente 40 (quarenta) anos, recebe benefício previdenciário (LOAS), foi diagnosticada com tumor na região abdominal, cuida de 4 (quatro) netos e não conseguirá moradia em 15 (quinze) dias.

O pronunciamento de fls. 24/25, que suspendeu o processo, incluindo a ordem de despejo, foi retratado no agravo interno n. 23580752.2024.8.26.0000/50000.

Contrarrazões a fls. 31/36.

A fls. 45/46 foi indeferido o pedido de concessão de efeito suspensivo.

II – Fundamentação.

Este agravo de instrumento não deve ser provido.

Os agravados propuseram ação de despejo por falta de pagamento em face da agravante na qual aduziram que: são proprietários do imóvel localizado na Rua Vicente Prado n. 83, Bela Vista, São Paulo (SP); o imóvel foi deixado genitor Celio Furlani; não houve abertura de inventário; o contrato fora celebrado em 16/1/2017 e não possui garantia; a locatária está inadimplente desde 2020.

Após os agravados prestarem caução correspondente a 3 (três) aluguéis, foi deferida a liminar de despejo (fls. 57/58 dos autos de origem).

Inconformada com essa decisão, busca a agravante, com

amparo em “princípios humanitários”, a concessão de prazo adicional de 180 (cento e oitenta) dias ao argumento de que reside no imóvel desde 1987, recebe benefício LOAS, foi diagnosticada com tumor abdominal e cuida de 4 (quatro) crianças.

Em que pese a difícil situação em que se encontra a locatária, ora agravante, o despejo é medida que se impõe. Os princípios constitucionais da moradia e da dignidade da pessoa humana não podem se sobrepor aos dispositivos legais que amparam o direito dos agravados de reaverem o bem que lhes foi transmitido após a morte do locador.

Considerando que não há nenhuma discussão sobre a inadimplência e inexistência de garantia, a ordem liminar de desocupação, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de despejo, é medida que se impõe inexoravelmente, por isso que satisfeitos, neste incipiente estágio processual, os requisitos erigidos pelo artigo 59, § 1º, inciso IX, da Lei n. 8.245/1991.

Corroborando o expendido, invocam-se os seguintes julgados deste E. Tribunal de Justiça, desta C. Câmara inclusive:

APELAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA. LOCAÇÃO. Sentença de procedência. Apelação do réu. Comprovação do inadimplemento que baseou o pedido de despejo. Lei 8245/91. Princípio da dignidade da pessoa humana, por si só, não pode ser usado como base para a permanência gratuita em imóvel alheio. Sentença mantida. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1007041-79.2024.8.26.0577; Relator (a): Ana Lucia Romanhole Martucci; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/08/2024; Data de Registro: 19/08/2024)

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C. C. COBRANÇA. Pedido de reconsideração da decisão que indeferiu os benefícios da assistência judiciária

gratuita. Documentos que comprovam a alegada hipossuficiência financeira. Benesse concedida com efeito ex nunc. Inadimplência dos locatários pelo não pagamento dos aluguéis que ficou incontroversa. Alegação de violação ao princípio da dignidade da pessoa humana. Utilização do preceito axiológico de forma banalizada, que não se admite. Acordo para pagamento parcelado da dívida que pode ser celebrado a qualquer momento pelas partes, pondo fim ao litígio. Locadora que faz jus à rescisão contratual em decorrência da falta de pagamento do aluguel. **Dicção do art. 9º, III, da Lei nº 8.245/91. Recurso provido, em parte.** (TJSP; Apelação Cível 1012741-33.2018.8.26.0161; Relator (a): Dimas Rubens Fonseca; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Diadema - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/08/2019; Data de Registro: 19/08/2019)

APELAÇÃO – AÇÃO DE DESPEJO – LOCAÇÃO RESIDENCIAL – INADIMPLEMENTO CONFESSO – DIREITO À MORADIA – DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA – PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. - Inadimplemento confessado, a partir da peça de resistência que deixou de impugnar os fatos, suscitando questões sem densidade jurídica – inteligência do artigo 302, do Código de Processo Civil. O direito à moradia (art. 6º, da CF) consiste em norma programática direcionada ao Estado, impositiva a procedência da demanda face ao inadimplemento dos encargos locatícios – artigo 9º, III, da Lei n. 8.245, de 1991. Inviável impor à proprietária a manutenção graciosa do contrato, em privilégio à dignidade da pessoa humana – risco de violação do direito de propriedade e, principalmente, da dignidade da proprietária; - Manutenção da decisão por seus próprios e bem lançados fundamentos – artigo 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça de São Paulo; **RECURSO NÃO PROVIDO.** (TJSP; Apelação Cível 1006441-59.2014.8.26.0011; Relator (a): Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/10/2015; Data de Registro: 29/10/2015)

III – Conclusão.

Diante do exposto, **nega-se provimento a este recurso.**

MOURÃO NETO
Relator
(assinatura eletrônica)