



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000423832

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2111130-87.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MARIA JUSCELIA DA SILVA, é agravado CH PATRIMONIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ DUARTE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CARMEN LUCIA DA SILVA

Relatora

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2111130-87.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: MARIA JUSCELIA DA SILVA

AGRAVADA: CH PATRIMONIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA.

COMARCA: SÃO PAULO – 44ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL

MM. JUIZ DE DIREITO: CESAR AUGUSTO VIEIRA MACEDO

VOTO Nº 27.270

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Locação comercial. Ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança de acessórios da locação. Insurgência contra decisão que deferiu a liminar de despejo. Admissibilidade. Contrato de locação firmado sem garantia. Preenchimento dos requisitos do artigo 59, §1º, IX, da Lei nº 8.245/91. Liminar que foi deferida mediante a prestação de caução. Possibilidade de retenção por benfeitorias que, por sua vez, é excluída expressamente pelo contrato. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão proferida a fls. 43 dos autos da ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e acessórios da locação, decisão esta que deferiu a liminar de despejo, nos seguintes termos:

“Vistos. 1- Guia Dare inutilizada. 2- Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento na qual foi requerida liminar para desocupação do imóvel. Verifica-se que o contrato firmado entre as partes (fls.28/32) não conta com nenhuma garantia, incidindo a hipótese do art. 59, §1º, inciso IX da Lei nº 8.245/91 Leide Locações. Assim, ante dos elementos trazidos aos autos, reconheço a probabilidade do direito do autor e o perigo de dano e DEFIRO A TUTELA ANTECIPADA, para desocupação do imóvel em quinze dias. Caso esta não ocorra, fica desde já deferido o despejo

forçado, inclusive com ordem de arrombamento e reforço policial, se necessários ao cumprimento da diligência. 3- Para tanto, deverá o autor providenciar o depósito em Juízo de caução equivalente a três meses de aluguel, em até dez dias (art. 59, §1º da lei supra referida). Fica desde já indeferido o pedido de substituição da caução em dinheiro por qualquer outra modalidade. Devera também recolher as custas necessárias às diligências de Oficial de Justiça. 4- Apenas após cumprido o item 3, expeça-se mandado para citação e intimação da liminar, devendo ser intimados todos os eventuais ocupantes e sub-locatários, ainda que não sejam réus da ação, consignando-se o prazo de 15 dias para oferecer contestação. 5- Advirta-se da possibilidade de se requerer, no prazo de resposta (15 dias), autorização para pagamento do débito atualizado (Lei nº 8.245/91, art. 62, III), e que tal depósito independe de cálculo (Lei nº 8.245/91, art. 62, II) e, portanto, constitui ônus do locatário. Em caso de purgação da mora, arbitro desde já os honorários advocatícios em 10% sobre o valor do débito. 6- A ausência de contestação implicará revelia e presunção de veracidade da matéria fática apresentada na petição inicial. A presente citação é acompanhada de senha para acesso ao processo digital, que contém a íntegra da petição inicial e dos documentos. Tratando-se de processo eletrônico, em prestígio às regras fundamentais dos artigos 4º e 6º do CPC fica vedado o exercício da faculdade prevista no artigo 340 do CPC. 7- Diante das especificidades da causa e de modo a adequar o rito processual às necessidades do conflito, deixo para momento oportuno a análise da conveniência da audiência de conciliação (CPC, art. 139, VI e Enunciado nº 35 da ENFAM). Intime-se”.

A agravante alega, em linhas gerais, que fez reparos significativos no imóvel. Sustenta que a decisão agravada viola frontalmente o art. 5º, inciso LV da Constituição Federal, ao admitir a adoção de medida coercitiva extrema — o despejo forçado — sem oportunizar à ré a apresentação de contestação ou qualquer manifestação nos autos. Diz que a conduta da agravada, e do seu advogado ao pleitear judicialmente valores já compensados por caução, configura uso do processo com objetivo ilegal e tentativa de obter enriquecimento indevido, infringindo o art. 80, III e V do CPC.

É o relatório.

Dispenso a intimação da parte agravada para oferecer contraminuta, porquanto o julgamento de imediato deste recurso não lhe causará nenhum prejuízo processual e prestigiará os princípios da economicidade, celeridade e duração razoável do processo.

O recurso preenche os requisitos previstos nos artigos 1.007 e 1.010, notadamente dos seus incisos II e III, ambos do Código de Processo Civil, tendo sido apresentados os fundamentos de fato e de direito do inconformismo, permitindo o seu conhecimento.

No entanto, o agravo não comporta provimento.

No caso concreto, não se observa a presença dos pressupostos para alterar a r. decisão.

Na hipótese, a ordem liminar de desocupação no prazo de quinze dias, sob pena de despejo, era medida que se impunha, porque satisfeitos os requisitos erigidos pelo artigo 59, § 1º, inciso IX, da

Lei n. 8.245/1991:

“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”.

Com efeito, verifica-se que a agravante não nega o inadimplemento do IPTU e alugueres vencidos em 01.12.2024, 01.01.2025 e 01.02.2025, até a presente data, apontando na exordial que o débito já atingia o valor de R\$20,897,32 (fls. 3 dos autos principais).

Além do mais, o contrato está desprovido de garantia locatícia (fls. 29 dos autos originários).

Não há, por outro lado, direito à indenização ou retenção por benfeitorias, uma vez que o contrato previu sua incorporação ao imóvel, sem direito à indenização (cláusula 5ª, item b - fls. 29 dos autos principais).

Assim, os requisitos do artigo 59, § 1º, IX, da Lei n.

8.245/1991 foram preenchidos, sendo cabível o deferimento da medida, tendo o locador prestado a caução prevista no §1º do artigo supracitado (fls. 47 dos autos de origem)

Fica, pois, mantida integralmente a respeitável decisão agravada.

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

CARMEN LÚCIA DA SILVA
Relatora