



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000426180

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2094140-21.2025.8.26.0000, da Comarca de Tanabi, em que é agravante CARMEN SOUZA VIANA, é agravada FRANCIELE REGINA DE OLIVEIRA ALTOMANI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), J.B. PAULA LIMA E ANDRADE NETO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO

Processo no. 2094140-21.2025

Comarca: Tanabi (2ª Vara)

Agravante: Carmen Souza Viana

Agravada: Franciele Regina de Oliveira Altomani

Voto no. 23.599

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de despejo c.c. cobrança de aluguel – Despejo liminar concedido – Insurgência da ré – Desacolhimento – Ausência de garantia - Inadimplemento do pagamento de encargos principais e acessórios do contrato - Preenchimento dos requisitos previstos no artigo 59, §1º, da Lei nº 8245/91 - Ausência de notificação premonitória – Desnecessidade – Inexistência de razões que justifiquem a revogação da liminar – Questões humanitárias que não impedem o despejo - Pretensa dilação do prazo para desocupação voluntária – Ausência de previsão legal - Recurso desprovido.

Cuida-se de agravo de instrumento, com pedido de antecipação da tutela recursal, interposto contra a decisão de fls. 35/36 dos autos de origem, que deferiu o despejo liminar da ré.

Alega a agravante que a ausência de pagamento de despesas de água e esgoto e aluguéis dos últimos 03 meses são justificados, não sendo oportunizado o contraditório e ampla defesa. A agravante deixou de cumprir com sua obrigação de pagar o aluguel (12/2024) e os encargos – água e esgoto (02/2023), pois o imóvel apresentou problemas de vazamentos (água e esgoto), goteiras, mofo e umidade, entretanto, mesmo com insistentes reclamações não obteve solução. Ante a negligência da agravada em atender as diversas solicitações de reparos no imóvel, a agravante sofreu diversos prejuízos materiais em razão dos vazamentos, danificando os bens móveis, que guarnecem a residência. Resta esclarecer que existem duas casas no terreno, sendo as duas locadas, de modo que as despesas de água e esgoto são compartilhadas em um único registro, não podendo recair a cobrança de forma integral à agravante. A agravada possui ciência dos problemas enfrentados pela agravante no imóvel, já que deixou que a dívida dos encargos se acumulasse desde

fevereiro de 2023 e os aluguéis desde dezembro de 2024. Além disso, ela só pediu a rescisão do contrato após o seu término (início 11/09/2022 e término 11/02/2205). Vale lembrar que não houve nenhuma notificação extrajudicial para desocupação do imóvel. Tem-se que uma das partes não pode exigir da outra o cumprimento da respectiva obrigação antes de cumprir a sua obrigação, nos termos do art. 476 do CC. Ademais, resta salientar que a agravante é pessoa portadora de doença, reside com seu neto Miguel, de 12 anos, que está sob sua responsabilidade conforme termo de guarda (doc. anexo). A única renda provém de benefício de amparo a pessoa portadora de deficiência (BPC), no valor líquido de R\$ 977,11 mensais. O direito à moradia é assegurado pela Constituição Federal. Subsidiariamente, o prazo para desocupação deve ser estendido para 60 dias. Diante disso, requer a reforma da decisão.

É o relatório.

Preliminarmente, concede-se apenas para o presente recurso a gratuidade da justiça, devendo a questão ser definida de forma geral em primeiro grau, evitando-se assim, a supressão de instância.

Desnecessária a intimação da parte contrária, ante a ausência de prejuízo.

O recurso não comporta provimento.

De feito, o artigo 59, §1º, da Lei nº 8245/91 prevê que:

“§ 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.”

Oportuno consignar que, a notificação premonitória não é requisito para a ação de despejo interposta com fundamento no inadimplemento dos locativos.

Neste sentido:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA. INSURGÊNCIA CONTRA A DECISÃO QUE DEFERIU A LIMINAR DE DESPEJO, MEDIANTE CAUÇÃO. 1. Desnecessidade de notificação premonitória na hipótese. Mora decorrente do inadimplemento. 2. Contrato desprovido de garantia, uma vez que o débito excede à caução. 3. Relação jurídica e inadimplemento não controvertidos. Possibilidade do despejo liminar na hipótese dos autos. Presença dos requisitos objetivos necessários para o deferimento da medida, mediante caução. 4. Decisão mantida. Recurso desprovido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2324329-32.2024.8.26.0000; Relator (a): João Antunes; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/12/2024; Data de Registro: 02/12/2024).

“LOCAÇÃO - Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança - Sentença fundamentada - Cerceamento de defesa não caracterizado - Contrato de locação comercial Início em 05 de fevereiro de 2010 e renovação a cada cinco anos - Notificação premonitória não é requisito para a ação de despejo interposta com fundamento no inadimplemento do locatário Inadimplemento a partir do mês de fevereiro de 2021 - Não demonstrada a quitação - Pedido contraposto - Via inadequada Possibilidade de que o próprio requerido represente à autoridade apontada, por sua conta e risco, sem necessidade da intervenção do Juízo. Recurso não provido.” (TJSP; Apelação Cível 1012952-19.2021.8.26.0564; Relator (a): Sá Moreira de Oliveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de São

Bernardo do Campo - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/03/2022; Data de Registro: 02/03/2022).

Na verdade, a agravante não nega a ausência de garantia contratual bem como o inadimplemento dos aluguéis, mas, tão somente, apresenta argumentos que acredita justificar a ausência de pagamento do locativo, alegando que o imóvel estaria com problemas de vazamentos (água e esgoto), goteiras, mofo e umidade.

Todavia, tais alegações, além de terem sido apresentadas sem elementos de prova, devem ser suscitadas, primeiramente, no D. Juízo *a quo*, sob pena de supressão de instância.

A Agravante visa a aplicação da teoria da exceção do contrato não cumprido, entretanto, deve demonstrar ao Juízo de origem que, houve o inadimplemento substancial da parte contrária sobre o quanto alegado.

Em sentido parelho:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE DESPEJO - TUTELA ANTECIPADA - Deferimento Presentes os requisitos do artigo 59, §1º, inc. IX, da Lei n. 8.245/91: inconteste a falta de pagamento e a ausência de garantia - Falta de verossimilhança nas exceções apresentadas: inexistente qualquer elemento comprobatório de que houve acordo em que o locador se obrigou a realizar reparos no imóvel. Em verdade, tal alegação destoa das próprias informações contratuais, nas quais o locatário atesta ter vistoriado as condições do imóvel antes da celebração do contrato. Isso sem falar na falta de verossimilhança em se locar bem que não está apto à ocupação. Ademais, consta da cláusula 3ª do contrato a renúncia ao direito à retenção ou indenização por benfeitorias, o que torna inverossímil o direito alegado pelo agravante - Ausência de configuração de litigância de má-fé - Negado provimento. (Agravado de instrumento nº 2070184-93.2013.8.26.0000, 25ª Câmara de Direito Privado; Relator: Hugo Crepaldi, d.j. 13/02/2014).

Demais disso, embora sensíveis às questões humanitárias alegadas pela agravante, estas, não tratam de fato impeditivo, extintivo ou modificativo do direito da locadora e não obstam as consequências do inadimplemento da obrigação locativa.

Não se olvida que os artigos 61 e 63, § 3º, da Lei nº 8.245/91 estabelecem hipóteses de dilação do prazo para desocupação. No entanto, a presente ação não se enquadra nas exceções previstas na lei de regência, uma vez que foi motivada pelo inadimplemento da locatária - que autoriza a concessão de liminar para desocupação em quinze dias -, tendo por fundamento o artigo 9º, III, da Lei nº 8.245/91, o qual permite o desfazimento do contrato em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos.

Dessa forma, inexistindo prestação de garantia e sendo incontroverso o inadimplemento de locativos, correta a r. decisão vergastada.

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação acima.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator