



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000426290

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2390719-81.2024.8.26.0000, da Comarca de Taboão da Serra, em que é agravante ANA LUCIA LEONEL DA SILVEIRA, são agravados BIANCA APARECIDA SILVA MORAES e JULIA AUTIERI MARINO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 GOMES VARJÃO (Presidente) E ISSA AHMED.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

L. G. COSTA WAGNER
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 25.798

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2390719-81.2024.8.26.0000

AGRAVANTE: ANA LUCIA LEONEL DA SILVEIRA

AGRAVADOS: BIANCA APARECIDA SILVA MORAES e JULIA A. MARINO

Comarca: Taboão da Serra, 1.ª Vara Cível

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. INDEFERIMENTO DE LIMINAR POR EXISTÊNCIA DE GARANTIA. INSURGÊNCIA INSUBSISTENTE. RECURSO DESPROVIDO.

I. Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu liminar de despejo por falta de pagamento, em razão da ausência dos requisitos legais previstos no art. 59, § 1.º, IX, c/c art. 37 da Lei nº 8.245/1991. A agravante alega ausência de fiadora das obrigações contratuais, pleiteando a concessão da liminar.

II. A questão em discussão consiste em verificar se estão presentes os requisitos legais para a concessão da liminar de despejo por falta de pagamento, considerando a alegação de ausência de garantia contratual.

III. Razões de Decidir: A decisão agravada está correta, pois o contrato de locação está garantido por fiança, conforme documento nos autos, não havendo comprovação da exoneração da garantia. O art. 59 da Lei nº 8.245/1991, exige requisitos específicos para a concessão da liminar de despejo, os quais não foram atendidos no caso em questão.

IV. Tese de julgamento: 1. A concessão de liminar de despejo por falta de pagamento exige a comprovação da ausência de garantias contratuais. 2. A manutenção de fiança inviabiliza a concessão da liminar. **RECURSO DESPROVIDO.**

I - Relatório

Cuida-se de agravo de instrumento com pedido de antecipação dos efeitos da tutela recursal, interposto contra a decisão de fls. 91/93, da lavra do MM. Juízo da 1.ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taboão da Serra que, em autos de ação de despejo por falta de pagamento, indeferiu a liminar de despejo ante a ausência dos requisitos legais do art. 59, § 1.º, IX, c./c. art. 37, ambos da lei de regência da matéria.

Aduz, a Agravante, que não mais há fiadora das obrigações contratuais assumidas pelas locatárias Agravadas, razão pela qual a liminar deve ser concedida.

A tutela recursal de urgência foi indeferida às fls. 15 do instrumento.

Recurso tempestivo e com preparo comprovado às fls. 12/13.

Ausente a contraminuta, porquanto ainda não citadas as rés Agravadas.

É a síntese do necessário.

II- Fundamentos

O recurso não comporta provimento.

A decisão agravada foi exarada nos seguintes termos:

Vistos.1. **O pedido liminar formulado pela parte autora deve ser indeferido, uma vez que o contrato firmado entre as partes se encontra garantido por fiador** (fl. 50), sendo, portanto, **incabível a concessão da medida, ante a ausência dos requisitos legais (artigo 59, § 1º, inciso IX, c./c. artigo 37, ambos da lei nº 8.245/1991)** (...) Isto posto, **INDEFIRO a liminar pleiteada.** (...) (g.n.)

A decisão agravada é escoreita e insuscetível de reparos, porquanto pautada na estrita leitura e observância dos requisitos legais no que tange à lei de regência da matéria, Lei n.º 8245/91, especialmente no que concerne ao texto de seu artigo 59, § 1.º, X.

Dada a natureza confusa das alegações carreadas com as razões recursais, entendeu-se por bem indeferir-se a tutela recursal de urgência até que, no mérito, fosse possível analisar com vagar os argumentos segundo os quais a interlocutória agravada deveria ser reformada.

No entanto, com foco na tese central das razões recursais, verifica-se que a Agravante não comprova o quanto alega, remanescendo a garantia por fiança ao contrato, o que inviabiliza a concessão da liminar pretendida;

O art. 59 da Lei 8245/91 é claro ao exigir requisitos para a concessão da liminar de despejo.

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:

(...)

VII – o término do prazo notificadorio previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato; (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

(...)

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.

A garantias elencadas nos incisos do art. 37^a são (i) a caução; (ii) – a fiança; (iii) o seguro de fiança locatícia; e (iv) a cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento.

Segundo consta dos autos, a locação era garantia por fiança.

A Agravante não se desincumbiu da prova do quanto alega, no sentido de que o contrato se encontra desprovido de garantia, não carreando nenhum documento que provasse a exoneração da garantia.

Nesse cenário, a decisão está correta, porquanto amparado na lei de regência da matéria, de modo que não se poderia mesmo deferir liminar de despejo por falta de pagamento na ausência dos requisitos legais ou, *in casu*, estando o contrato ainda garantido por fiança.

Por essa razão, o agravo não pode ser provido.

III - Conclusão

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos do voto.

L. G. Costa Wagner

Relator