



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000428999

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2112141-54.2025.8.26.0000, da Comarca de Guarulhos, em que é agravante ELAINE CRISTINA ARVANI SILVA, é agravado DAVID CADINA DE FRANÇA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **RECURSO NÃO PROVIDO. V.U.***, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

★

VOTO N° : 34.089
AGRAVO N° : 2112141-54.2025.8.26.0000
COMARCA : GUARULHOS — 5ª VARA CÍVEL
AGRAVANTE : ELAINE CRISTINA ARVANI SILVA
AGRAVADO : DAVID CADINA DE FRANÇA
JUÍZA : LAURA MAGALHÃES DE AZEREDO SANTOS

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de Despejo por Falta de Pagamento. Contrato de Locação de Imóvel Residencial. DECISÃO que indeferiu o pedido de liminar de despejo. INCONFORMISMO da autora deduzido no Recurso. EXAME: Cópia de mensagens enviadas via "WhatsApp", que não é suficiente para comprovar a notificação do locatário acerca da exoneração da fiança. Ausência de demonstração do efetivo recebimento da notificação pelo requerido. Não configuração da hipótese do artigo 59, § 1º, inciso IX, da Lei no 8.245/91. Caso que está a exigir o desenvolvimento regular do contraditório, com a dilação probatória adequada. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão nos autos da Ação de Despejo por Falta de Pagamento, que a agravante move contra o agravado, proferida pela MMª. Juíza “*a quo*” nas fls. 88/89 dos autos principais.

Argumenta a agravante, em resumo, que o locatário está inadimplente quanto aos locativos mensais; o Contrato está desprovido de garantia, em razão da exoneração da fiança; notificou o agravado, via “*WhatsApp*”, para a substituição da garantia, sem êxito; a manutenção da posse do locatário sobre o imóvel sem o adimplemento

dos locativos mensais e sem o oferecimento de garantia gera desequilíbrio contratual; o artigo 40, parágrafo único, da Lei nº 8.245/91, não exige qualquer formalidade quanto ao envio da notificação; o Contrato firmado entre as partes prevê a possibilidade de comunicação por meio eletrônico; essa forma de notificação tem preferência sobre as demais, conforme previsto no artigo 246 do Código de Processo Civil; estão presentes os requisitos para concessão da liminar de despejo, nos termos do artigo 59, §1º, incisos VII e IX, da Lei nº 8.245/91 (fls. 1/12).

É o relatório.

Conforme já relatado, cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão nos autos da Ação de Despejo por Falta de Pagamento, que a agravante move contra o agravado, proferida pela MMª. Juíza “*a quo*” nos termos seguintes:

“Vistos. 1) Trata-se de ação de despejo com pedido liminar. Alega a autora, em síntese, que o contrato de locação do imóvel firmado com a ré se encontra desamparado de qualquer garantia, sob o argumento de exoneração do seguro fiança, razão pela qual requer em sede liminar a concessão de despejo, sem a oitiva prévia da parte adversa. No entanto, em que pesem as alegações autorais, ao menos por ora, não é possível a concessão do pedido de tutela provisória. Isso porque não restou comprovado nos autos a efetiva entrega da notificação à parte ré (fls. 62/66), para propiciar a recomposição da garantia locatícia, e consequentemente, o término do prazo notificatório, nos termos do artigo 59, §1º, VII da Lei 8.245/1991. Nesse sentido: LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL. Despejo. Liminar. Contrato garantido por

seguro fiança. Alegação de infração contratual, pois o locatário não teria apresentado nova garantia na forma do art. 59, § 1º, VII, da Lei 8.245/91. Não comprovação. Notificação enviada por meio do aplicativo whatsapp, sem a certeza do destinatário da mensagem. Ausência, ademais, de documento apto a comprovar a alegada exoneração da fiança. Liminar prematura. Formação do contraditório que se mostra indispensável. Precedentes desta Corte. Decisão mantida. Recurso desprovido.(TJSP; Agravo de Instrumento 2133402-46.2023.8.26.0000; Relator (a):Ferreira da Cruz; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Limeira -4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/06/2023; Data de Registro: 24/06/2023) Assim, o feito deverá aguardar a regular instrução processual, sobretudo com o contraditório, quando haverá maiores elementos de convicção nos autos, ocasião em que será verificado, efetivamente, o direito do autor. Por essas razões, indefiro a liminar. 2) Deixo, por ora, de designar audiência de conciliação, priorizando a celeridade do feito, nos termos do artigo 139, inciso II do Código de Processo Civil, sem prejuízo de, posterior e oportunamente, ser analisada a utilidade de sua designação. 3) Cite-se o(a) requerido(a) para os termos da ação em epígrafe, advertindo-se de que poderá evitar a rescisão da locação, efetuando, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da citação, o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial. No caso de contestação, deverá ser informado na peça de defesa endereço eletrônico do requerido e patrono, observado o artigo 270 do Código de Processo Civil. Int.” (“sic”, fls. 88/89 dos autos principais).

Malgrado a insistência da agravante, a r. decisão agravada não comporta a pretendida reforma.

Com efeito, o artigo 59, “caput”, §1º, inciso IX,

da Lei 8.245/91, estabelece, “*in verbis*”, 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.”

No caso dos autos, o Contrato de Locação foi firmado entre as partes no dia 10 de dezembro de 2021, com vigência pelo prazo de trinta (30) meses, com início no dia 15 de dezembro de 2021 e término previsto para o dia 14 de junho de 2024 (v. fls. 27/48 dos autos principais), prorrogado por prazo indeterminado.

Embora a argumentação deduzida pela locadora, ora agravante, o fato é que não restou demonstrada nos autos a efetiva notificação do locatário acerca da necessidade de constituição de nova garantia à locação. Ao contrário, a locadora efetuou o envio de notificação ao requerido pela plataforma “*WhatsApp*”, aplicativo que não comprova o teor do documento indicado como “*Not_Exoneração.pdf*”, constante do “*prints*” das mensagens, e que não satisfaz a necessidade de notificação extrajudicial expressa, formal e idônea.

Demais, não ficou demonstrado o efetivo

recebimento da notificação pelo requerido, ora agravado, circunstância imprescindível para a concessão da liminar pleiteada pelo autor.

Assim, tem-se que as circunstâncias do caso concreto, somadas ao momento prematuro em que se encontra a lide, recomendam o desenvolvimento regular do contraditório, com a dilação probatória adequada.

Resta a rejeição do Recurso por conseguinte.

A propósito, eis a Jurisprudência:

2070037-81.2024.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Locação de Imóvel

Relator(a): Alfredo Attié

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 31/01/2025

Data de publicação: 31/01/2025

Ementa: AGRADO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO. TUTELA PROVISÓRIA. Decisão agravada que indeferiu tutela provisória de despejo do réu locatário. Ausência dos requisitos do art. 59, § 1º, VII e IX, da Lei nº 8.245/1991. Comunicação escrita e formal de exoneração da fiança que gerava o dever da locadora de notificação do locatário, pela mesma via formal e escrita, para substituição da garantia. Art. 40, parágrafo único, da Lei nº 8.245/1991, e princípio do paralelismo das formas. Necessidade de prévio exercício do contraditório pelo réu nos autos. RECURSO NÃO PROVIDO.

2242098-79.2023.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Despejo por Inadimplemento

Relator(a): Paulo Alonso

Comarca: Guarulhos

Órgão julgador: 30ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 05/02/2024

Data de publicação: 05/02/2024

*Ementa: AGRADO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. INDEFERIMENTO DE CONCESSÃO DE LIMINAR. 1. Decisão agravada que indeferiu pedido de concessão de liminar de despejo. Inconformismo da autora não acolhido. 2. **Notificação encaminhada pelo aplicativo de mensagem WhatsApp, que é insuficiente para comprovar de que o inquilino teve ciência da***

exoneração de garantia.

2006378-98.2024.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Locação de Imóvel

Relator(a): Neto Barbosa Ferreira

Comarca: Paulínia

Órgão julgador: 29ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 31/01/2024

Data de publicação: 31/01/2024

*Ementa: Agravo de Instrumento. Locação de Imóveis. Despejo por falta de pagamento. Decisão agravada indeferiu pedido liminar de desocupação do imóvel. Irresignação. Inadmissibilidade. Por força do que dispõe o inciso IX, do art. 59, § 1º, da Lei 8.245/91, para a concessão liminar do despejo, é indispensável que o contrato não esteja resguardado por quaisquer das garantias, previstas no art. 37 da Lei de Inquilinato. **In casu, não restou demonstrada a exoneração da fiança. Notificação pelo aplicativo WhatsApp. Inadmissibilidade na espécie.** Contrato que não conta com o número de telefone do locatário e tampouco faz referência à validade da notificação pelo aplicativo. Destarte, não restando evidenciada, de pronto, a ausência de garantia contratual e a notificação para a constituição de uma nova, no prazo de 30 dias, não se identifica, em cognição sumária, a presença dos requisitos previstos nos incisos VII e IX, do § 1º, do art. 59, da Lei nº 8.245/91, de modo a legitimar o despejo inaudita altera parte. Em outras palavras, conquanto admissível a antecipação de tutela nas ações de despejo, tal só pode acontecer quando presentes os requisitos legais para tanto, o que não ocorreu in casu. Mais; não há como descartar, de plano, independentemente do montante devido, a possibilidade da parte ré, uma vez citada, purgar a mora. Portanto, não há como não se cogitar do perigo da irreversibilidade dos efeitos da decisão Recurso desprovido.*

2335848-38.2023.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Locação de Imóvel

Relator(a): Rodrigues Torres

Comarca: Itatiba

Órgão julgador: 28ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 10/01/2024

Data de publicação: 10/01/2024

*Ementa: AGRADO DE INSTRUMENTO. Ação de despejo com pedido liminar. Decisão que indeferiu a liminar de despejo requerida. Irresignação dos autores. Descabimento. Alegação que o contrato está desprovido de garantia não demonstrada. **Notificação de exoneração da fiança feita por meio de aplicativo Whatsapp. Ausência de demonstração do efetivo recebimento da notificação da ré.** Decisão mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos. Recurso não provido.*

Impõe-se, pois, a rejeição do Recurso, ficando mantida a r. decisão agravada pelos próprios e jurídicos fundamentos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Diante do exposto, nega-se provimento ao
Recurso.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT
Relatora