



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000436388

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2046970-53.2025.8.26.0000, da Comarca de Ilhabela, em que são agravantes EDI OLIVEIRA TORRES e RESTAURANTE E LANCHONETE PASTEL 2 LTDA, é agravado ETEVALDO CORREIA DE SOUZA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente) E RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

ANA LUIZA VILLA NOVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 12.797

Agravo de Instrumento nº 2046970-53.2025.8.26.0000

Relator(a): ANA LUIZA VILLA NOVA

Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado

Agravantes: Edi Oliveira Torres e outro

Agravado: Etevaldo Correia de Souza

Juíza: Bruna Lyrio Martins

AGRAVO DE INSTRUMENTO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL – AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO, COM PEDIDO DE COBRANÇA DE LOCATIVOS E ACESSÓRIOS EM ATRASO – Inconformismo em relação à decisão que deferiu a liminar de despejo pretendida pelo locador/agravado – Hipótese na qual após citado, compareceu o locatário nos autos e demonstrou o pagamento do montante cobrado – Despesas de consumo de água, esgoto e energia elétrica sob a responsabilidade do locatário até a data da efetiva entrega das chaves e que, portanto, não se vinculam à titularidade do imóvel - O valor efetivamente devido é questão controvertida, o que afasta a probabilidade do direito alegado pelo autor, ao menos nesta fase processual – Decisão reformada – Recurso provido para obstar o despejo liminar na hipótese, em confirmação à tutela recursal antecipada concedida no momento da distribuição deste recurso.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por Edi Oliveira Torres e outro contra r. decisão copiada a fl. 41 dos autos da ação despejo c.c. cobrança (locação não residencial) que deferiu a liminar postulada pelo autor/agravado, e determinou a desocupação do imóvel em 15 (quinze) dias, ressalvada a faculdade dos réus, ora agravantes, de evitarem a resolução do contrato e o despejo mediante depósito judicial da totalidade do valor devido.

Inconformados, recorrem os locatários

pretendendo a reforma do decidido. Inicialmente, postulam concessão dos benefícios da justiça gratuita, ao argumento de que não dispõem de atual condição financeira para arcarem com as custas processuais. Quanto ao mérito, alegam ser equivocada a decisão agravada, pois o contrato de locação firmado entre as partes prevê caução, sendo inaplicável o art. 59, §1º, IX, da Lei nº 8.245/91. Diz, ainda, que o despejo imediato do agravante inviabiliza sua atividade comercial e pode levar ao fechamento do estabelecimento, prejudicando não só a ele, mas também seus funcionários e clientes, configurando risco de dano irreparável. Menciona que, diversamente do afirmado na petição inicial, não há inadimplência, pois todos os pagamentos foram efetuados. Aduzem, ainda, que não foram notificados, como exige o art. 62, II, da Lei do Inquilinato. Por fim, requerem o recebimento do agravo de instrumento com efeito suspensivo, obstando-se a ordem de despejo, e o seu oportuno provimento.

O agravo de instrumento foi recebido mediante concessão da antecipação da tutela recursal, para obstar o despejo determinado na decisão agravada até o julgamento final do recurso (fls. 193/196).

Contraminuta a fls. 201/205.

É o relatório.

Recebo o recurso, com fundamento no art. 1.015, inciso I, do Código de Processo Civil (decisão agravada que versa

sobre tutela provisória).

De pronto, concedo a justiça gratuita aos réus/agravantes apenas em relação às custas do presente agravo de instrumento (artigo 98, §5º, do Código de Processo Civil) uma vez que o pedido de gratuidade formulado ainda está pendente de apreciação em primeira instância, e ausentes nestes autos elementos que demonstrem de forma certa sua atual situação econômica.

O inconformismo merece acolhimento.

Extrai-se dos autos, em cognição sumária (análise aprofundada que será realizada em sentença de mérito, a ser prolatada em momento oportuno) que não é caso de manter a liminar de despejo determinada na r. decisão agravada, porque, nada obstante a pretensão do autor agravado de que seja extinto o contrato de locação, com o consequente despejo dos agravantes, locatários do imóvel de sua propriedade localizado na Avenida Coronel José Vicente de Faria Lima, nº 401, lojas 05-06, Pereque, Ilhabela, SP, CEP.: 11.633-060, ao argumento de que são devidos aluguel e IPTU relativos ao mês de março de 2004, no valor total de R\$ 6.832,55, os ora recorrentes trouxeram aos autos os recibos de pagamentos de fls. 42/51, que, ao que tudo indica, contemplam as cobranças indicadas na petição inicial, assim como dos meses subsequentes ao ajuizamento da ação, o último deles datado de 31 de maio de 2024 (fl. 42).

No que tange aos pagamentos, afirmou o

agravado em contraminuta que, embora tenha havido, de fato, o pagamento do aluguel referente ao mês de março de 2024, há débito referente às taxas de água e energia elétrica, que “à época da distribuição da presente demanda (03/04/2024), a quantia devida referente a estas taxas era de R\$65.198,37 (sessenta e cinco mil, cento e noventa e oito reais e trinta e sete centavos), atualmente somam R\$87.475,69 (oitenta e sete mil, quatrocentos e setenta e cinco reais e sessenta e nove centavos), referente a energia elétrica e R\$41.516,70 (quarenta e um mil, quinhentos e dezesseis reais e setenta centavos) de débito de água com a SABESP, totalizando R\$128.992,39 (cento e vinte e oito mil, novecentos e noventa e dois reais e trinta e nove centavos)” (cf. fl. 202).

Quanto a tal questão, no entanto, conforme se verifica de fls. 206/238, as faturas de consumo de energia elétrica do imóvel locado, tal como estabelecido nas cláusulas 14 e 15 do instrumento contratual (fl. 30) estão registradas em nome do locatário, ora agravante Edi Oliveira Torres, não sendo, ao que tudo indica, objeto do contrato de locação que contempla apenas o pagamento de aluguéis e IPTU ao locador, conforme cláusulas 6 e 11 (fls. 26/29).

Daí que, ainda que verificada alguma impontualidade no pagamento das contas de consumo dos referidos serviços essenciais pelo locatário, tal situação não confere ao locador a titularidade da cobrança da dívida, esta a cargo das respectivas

concessionárias de serviço público¹.

Logo, verificada a controvérsia não só acerca da alegação de falta de pagamento como também dos valores envolvidos, não há que se falar em concessão do despejo desde logo, em tutela de urgência, uma vez que ausentes os requisitos previstos no art. 300 do CPC,

Ora, não demonstrada, de plano, a probabilidade do direito alegado pelo agravado, e, por outro lado, demonstrado o dano grave e de difícil reparação com o despejo sumário dos agravantes, necessário se faz que a lide seja resolvida em cognição exauriente, de modo que deve ser acolhida a pretensão de revogação da liminar de despejo emanada na r. decisão recorrida.

¹ Nesse sentido: “(...). A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que os débitos relativos aos serviços essenciais, tais como água/esgoto e energia elétrica, são de natureza pessoal, ou seja, de quem efetivamente obteve a prestação do serviço, não se caracterizando como obrigação de natureza propter rem, pois não se vinculam à titularidade do imóvel. Precedentes: AgRg no AREsp 45.073/MG, Rel. Min. Napoleão Nunes Maia Filho, Primeira Turma, DJe 15/02/2017; AgRg no AREsp 829.901/SP, Rel. Min. Napoleão Nunes Maia Filho, Primeira Turma, DJe 11/05/2016; AgRg no AREsp 592.870/SP, Rel. Min. Humberto Martins, Segunda Turma, DJe 21/11/2014; AgRg no REsp 1.320.974/SP, Rel. Min. Benedito Gonçalves, Primeira Turma, DJe 18/08/2014; AgRg no REsp 1.444.530/SP, Rel. Min. Sérgio Kukina, Primeira Turma, DJe 16/05/2014”. (STJ, AREsp n. 1.557.116/MG, relator Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgado em 5/12/2019, DJe de 10/12/2019).

Neste sentido:

“AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO COM PEDIDO DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO E COBRANÇA – Deferimento da liminar de despejo – Inadimplência relativa a diferenças de reajuste de aluguel, em razão da não correção monetária no curso do contrato – Exigibilidade retroativa das diferenças relativas aos reajustes que constitui questão controvertida, a afastar a probabilidade do direito alegado pelo autor – Situação que autoriza a revogação da liminar de despejo – Agravo de instrumento provido para esse fim”(TJSP; Agravo de Instrumento 2186327-82.2024.8.26.0000; Relator (a): Sá Duarte; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/10/2024; Data de Registro: 22/10/2024).

RECURSO – AGRADO DE INSTRUMENTO – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – FINALIDADE RESIDENCIAL – AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. Inconformismo contra a respeitável decisão que deferiu a liminar de despejo do imóvel locado ao agravante. Locatário que tornou controvertida a alegação de mora no pagamento de locativos. Hipótese em que não se encontram presentes os requisitos legais para a medida desalijatória (artigo 300 do Código de Processo Civil), necessária a dilação probatória como modo de melhor apurar os fatos. Decisão reformada. Recurso de agravo de instrumento provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2231508-43.2023.8.26.0000; Relator (a): Marcondes D'Angelo; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/12/2023; Data de Registro: 13/12/2023).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Locação. Ação de despejo. Decisão que deferiu liminarmente o despejo. Agravo de instrumento interposto pelo réu. Réu que demonstrou a consignação extrajudicial dos aluguéis, sem que houvesse oposição por parte do autor. Controvertida a alegação de inadimplemento dos aluguéis, reduz-se tanto a urgência como a probabilidade do direito do autor. Reforma da decisão, para indeferir a liminar de despejo, pela ausência dos requisitos elencados no art. 300 do CPC. Agravo de instrumento provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2127594-60.2023.8.26.0000; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito

Privado; Foro de Artur Nogueira - 1ª Vara Judicial da Comarca de Artur Nogueira; Data do Julgamento: 27/07/2023; Data de Registro: 31/07/2023).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança de alugueres. Insurgência da parte autora contra a r. decisão de primeiro grau que indeferiu a antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional. Não preenchimento dos requisitos indispensáveis à concessão da tutela antecipada (artigo 300 do atual CPC). Fatos controvertidos, que dependem de melhor depuração mediante estabelecimento do contraditório. Ausência da fumaça do bom direito. Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2071749-43.2023.8.26.0000; Relator (a): Issa Ahmed; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Arujá - 2ª. Vara Judicial; Data do Julgamento: 30/05/2023; Data de Registro: 30/05/2023).

Destarte, de rigor o provimento do agravo de instrumento, em confirmação à decisão que antecipou a tutela recursal (fls. 193/196) para reforma a r. decisão agravada, obstando-se o despejo do réu, questão a ser examinada após instrução probatória, em sentença a ser prolatada em momento oportuno.

Isto posto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao agravo de instrumento, nos termos da fundamentação.

ANA LUIZA VILLA NOVA
Relatora