



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000446469

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2130687-60.2025.8.26.0000, da Comarca de Araçatuba, em que é agravante HÉRICA SALDANHA GOMES, são agravados JOSÉ LUIZ SOARES FERREIRA e ROBERTA FERREIRA SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), FABIO TABOSA E CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

SILVIA ROCHA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

29ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2130687-60.2025.8.26.0000

6ª Vara Cível de Araçatuba (proc. nº 1004226-61.2025.8.26.0032)

Agravante: Hérica Saldanha Gomes

Agravados: José Luiz Soares Ferreira e outro

Juiz de 1ª Instância: Adeilson Ferreira Negri

Voto nº 38633.

- LOCAÇÃO. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. CONCEDIDA LIMINAR PARA DESOCUPAÇÃO. 1. Contrato de locação, com prazo determinado de doze meses, não previa pagamento de aluguéis durante o período inicial, em razão das benfeitorias realizadas pela locatária. 2. A locatária tornou-se inadimplente a partir de 27.1.25 e o contrato está desprovido de quaisquer das garantias previstas no art. 37 da Lei de Locação e o locador prestou caução (Art. 59, § 1º, inc. IX, da Lei nº 8.245/91). Liminar deferida. Decisão mantida. Agravo não provido.

Ré em ação de despejo por falta de pagamento, a agravante rebela-se contra a r. decisão de fls. 52/53, que deferiu pedido liminar “para determinar a expedição de mandado de despejo, consignando o prazo de 15 dias para desocupação voluntária, sob pena de cumprimento da ordem de forma coercitiva, com fundamento no artigo 59, §1º, inciso IX, da Lei nº 8.245/91, desde que comprovada a caução nestes autos, no prazo de 5 dias”.

A agravante sustenta que: a) “nota-se por todo contexto, notadamente pelo contrato de locação em si, ou seja, com prazo determinado (início em 27/12/2023 a 26/12/2024) e isenção de alugueres para reforma do imóvel, conforme contrato nos autos, cláusula 4.1” (sic, fl. 5 do agravo); b) “consta na cláusula 2.3, em que a locatária iria efetuar as reformas necessárias para possível aquisição do referido imóvel”, porém, “o que aconteceu é que, como narrado na contra notificação (fls. 35/42), foram encontrados vários vícios ocultos, no tocante à construção e edificação do imóvel, na qual a locatária gastou valor exorbitante, muito além daquilo que estava previsto” (sic, fl. 5 do agravo); c) “não seria possível a agravante dispor de tantos valores dessa maneira, para honrar o compromisso contratual” (sic, fl. 5 do agravo)/ d) “o simples fato dos locadores efetuarem o depósito de caução, por si só, diante do contrato entabulado entre as partes, da forma como feito acordado, não pode, *data maxima vênia*, dá-lhes o direito à

concessão da liminar de despejo, sendo necessária a provas de tudo o que já foi feito no imóvel, no tocante à reforma, além da demonstração do risco de dano iminente ou risco ao resultado útil do processo, nos termos do artigo 300 do CPC, o que não se verifica “in casu” (sic, fl. 5 do agravo); e) “o imóvel em questão foi inteiramente reformado pela Agravante, que assumiu, por conta própria, os encargos financeiros e os riscos inerentes à obra, sendo tal intervenção essencial para restituir ao bem condições adequadas de uso e habitabilidade” (sic, fl. 6 do agravo); f) “diante dos fatos que aconteceram durante o tempo determinado no contrato em questão, foram efetuados várias reformas e ajustes na reforma do imóvel, inclusive, várias situações que estavam ocultas, no momento da locação/contratação, sendo medida de justiça, pleitear perante Vossas Excelências, a revogação da liminar ora deferida, sendo de bom crível determinar que se aguarde a regular instrução probatória, a fim de que, munido de elementos de prova e de convicção mais seguros, o MM. Juízo de origem pode decidir acertadamente pela concessão, ou não, da liminar de despejo pretendida, fato que não fora observado” (sic, fl. 8 do agravo); g) “não pode ser forçada a sair do imóvel, dessa maneira, diante de gastos com reforma que precisou desembolsar, o qual comprometeu seus recursos financeiros mensais, sem que antes lhe seja dada a oportunidade perante o Poder Judiciário de expor a real situação em que se encontra o imóvel” (sic, fl. 9 do agravo). Pede a reforma da decisão agravada, para revogar a ordem de despejo liminar.

Recurso tempestivo. Sem preparo, diante do pedido de concessão do benefício da justiça gratuita, formulado em 1º grau e ainda não apreciado (fls. 80 do processo).

Não foi concedido efeito suspensivo ao recurso.

Sem resposta, por não haver prejuízo.

É o relatório.

1. Admito o processamento do agravo, apesar do não recolhimento das custas devidas, tendo em vista que o pedido de concessão do benefício da justiça gratuita, formulado em 1º Grau (fls. 80 do processo), ainda não apreciado.

Se houver indeferimento, as custas do agravo deverão ser oportunamente recolhidas, sob pena de inscrição na dívida ativa do Estado, o que deverá ser observado em 1º Grau.

2. Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento com pedido de liminar de desocupação do imóvel.

O art. 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/91, com redação dada pela Lei 12.112/09, admite a concessão de liminar, para desocupação do imóvel em quinze dias, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de quaisquer das garantias previstas no art. 37, desde que seja prestada caução no valor equivalente a três meses de aluguel.

Assim, a concessão da liminar depende não só de o contrato estar desprovido de quaisquer das garantias previstas no art. 37 da mencionada lei, mas também da prestação de caução.

Tais exigências, para concessão da liminar de desocupação, estão previstas expressamente no § 1º do art. 59 da Lei nº 8.245/91.

No caso em tela, há afirmação de que os autores passaram a ser cobrados por débitos de condomínio, IPTU e energia elétrica (fls. 2 e 29/31 do processo) e a agravante está inadimplente em relação aos aluguéis vencidos a partir de 27.1.25 (fl. 44 do processo). Além disso, o contrato de locação está desprovido de quaisquer das garantias previstas no art. 37 da Lei 8.245/91 e o agravados prestaram caução de três alugueres (fls. 50/51 do processo).

A locação tinha prazo determinado de doze meses, com início em 27.12.23 e término em 26.12.24 (cláusula 3.0), tendo as partes acordado “não haver pagamento dos aluguéis durante o prazo descrito na

cláusula 3.0, os quais foram estipulados decorrente ao total de benfeitorias a serem realizadas pela LOCATÁRIA” (sic, fl. 16 do processo), com possibilidade de compra e venda entre as partes conforme cláusulas 3.1 e 3.6 (fl. 16 do processo).

Os autores alegam que procuraram a ré a respeito da venda e compra do imóvel, mas ela os teria informado de que não tinha o montante necessário para adquirir o imóvel, quando eles constataram que não foram realizadas as benfeitorias descritas no anexo i, razão pela qual notificaram a ré para desocupação voluntária do imóvel, até 25.1.25 (fls. 32/34 do processo).

Na contestação, a agravante afirma que o “principal motivo da requerida não ter realizado o pagamento no prazo estipulado, foi a descoberta das diversas avarias com constantes no imóvel, tornando-o inabitável sem a devida reforma” (sic, fl. 64 do processo).

A locatária entende que há benfeitorias a serem indenizadas, porque “o valor extrapolou o orçamento da agravante exatamente pelos vícios ocultos, encontrados no imóvel, como já foi relatadas na contra notificação (fls. 35/42)” (sic, fl. 9 do agravo).

Ocorre que, constou do contrato firmado entre as partes que “a locatária expressamente renuncia o direito de indenização de todas as benfeitorias, tanto as descritas no anexo i e outras adicionais que faça por mera liberalidade, e ao respectivo direito de retenção” (sic, cláusula 11.3, fl. 20 do processo).

Constou ainda da cláusula 11.4 que: “A renúncia acima é efetuada de forma livre e consciente, sem qualquer coação ou pressão, e tem por objetivo conferir maior segurança e transparência à relação locatícia estabelecida entre as partes, notadamente frente à ausência de pagamento de aluguéis durante o prazo da cláusula 3.0” (sic, fl. 20 do processo).

Em análise superficial, não se verifica a

relevância das alegações da agravante, diante da renúncia expressa em relação as benfeitorias realizadas no imóvel.

Além do mais, apesar de a ré alegar “que foi reiteradamente pressionada pelo autor, mesmo diante do atraso de apenas dois meses” (sic, fl. 73 do processo), não negou estar inadimplente com as cotas condominiais, luz e IPTU, a cujo pagamento se obrigou, durante o período da locação (cláusula 4.3, fl. 17 do processo).

Em suma, cumpridos todos os requisitos legais para a concessão da liminar de despejo, correto o foi o seu deferimento para desocupação do imóvel no prazo de quinze dias, diante da caução prestada (fl. 50/51 do processo).

Não há, portanto, nada a alterar na decisão agravada.

Diante do exposto, nego provimento ao agravo.

SILVIA ROCHA
Relatora