



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2024.0000585148

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2153713-24.2024.8.26.0000, da Comarca de Rio Claro, em que é agravante FABIO ROBERTO TITO DOS SANTOS, são agravados GILMAR PELEGRINO CATUSO e MARLI APARECIDA DA SILVA CATUSO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente), DARIO GAYOSO E ALFREDO ATTÍE.

São Paulo, 28 de junho de 2024.

ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO

Relator

Assinatura Eletrônica



Voto nº 12929

Agravo de Instrumento nº 2153713-24.2024.8.26.0000

27ª Câmara de Direito Privado

Comarca: Rio Claro - 2ª. Vara Cível

Agravante: Fabio Roberto Tito dos Santos

Agravados: Gilmar Pelegrino Catuso e Marli Aparecida da Silva Catuso

Juiz: Joelis Fonseca

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de despejo. Decisão que indeferiu o pedido liminar de desocupação do imóvel. Inconformismo da parte autora. Acolhimento. Preenchimento do requisito previsto no artigo 40, parágrafo único, da Lei do Inquilinato. Não apresentação, no prazo de trinta dias, de nova garantia contratual. Incidência do disposto no artigo 50, §1º, inciso VIII, do mesmo “codex”. Decisão reformada. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra a r. decisão de folhas 94/95 dos autos de origem, a qual indeferiu a liminar para desocupação do imóvel objeto do despejo.

A parte autora, ora agravante, sustenta haver o preenchimento dos requisitos legais para concessão da liminar de despejo.

Recurso regularmente processado, sendo dispensada a contraminuta em função da natureza do pedido (despejo liminar com fulcro no artigo 59, §1º, da Lei do Inquilinato).

Não houve oposição ao julgamento virtual, nos termos da Resolução

nº. 772/2017 do Órgão Especial deste Tribunal.

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

Compulsando-se os autos de primeiro grau, vê-se que o despejo em comento está fundamentado no artigo 59, §1º, incisos VII e IX da Lei n.º 8.245/1991.

A negativa do juízo “*a quo*” teve por fundamento a interpretação dada ao artigo 40, parágrafo único, do mesmo Diploma Legal, que assim dispõe: “*O locador poderá notificar o locatário para apresentar nova garantia locatícia no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de desfazimento da locação.*”

Ocorre que o documento carreado às folhas 21/23 dos autos de origem nos mostra a outorga da administração do imóvel pela imobiliária; o contrato de folhas 24/32, também do processo de primeiro grau, é intermediado pela imobiliária contratada pelo locador.

Ao cabo, a notificação extrajudicial de folha 48 do processo de conhecimento foi encaminhada pela imobiliária (juridicamente hígida para representar o locador) aos locatários – cujo conteúdo era a concessão do prazo de trinta dias para renovação da garantia contratual.

Entende-se, ainda em sede de cognição sumária, que houve o preenchimento do requisito legal do artigo 40, parágrafo único, da Lei do Inquilinato.

Presente a probabilidade do direito que permite a incidência da norma inculpada no artigo 59, §1º, incisos VIII e IX, também da Lei do Inquilinato – despejo liminar no prazo de quinze dias.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Assim, fica reformada a r. decisão agravada, como fundamentado.

Diante do exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso.

Rogério Murillo Pereira Cimino

Relator