



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Secretaria Judiciária
 Serviço de Processamento do 15º Grupo de Câmaras de Direito Privado
 Rua Conselheiro Furtado, 503 - 5º andar, Liberdade, CEP. 01511-000
 São Paulo/Capital
Fone (11)4322-9241

Registro: 2021.0000595250

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2163990-07.2021.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ____, é agravado ESPÓLIO DE ____ (INVENTARIANTE - DR. ____).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 ANDRADE NETO (Presidente), MARIA LÚCIA PIZZOTTI E LINO MACHADO.

São Paulo, 28 de julho de 2021.

ANDRADE NETO

Relator

Assinatura Eletrônica

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 2 30ª
CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO Agravo de
Instrumento n.2163990-07.2021.8.26.0000

Agravante: ____

Agravado: Espólio de ____

Comarca: São Paulo _ 2ª Vara Cível do Foro Regional de Vila Prudente (Autos nº 1004564-46.2021.8.26.0009)

Juiz prolator: Otávio Augusto de Oliveira Franco

LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL - DESPEJO POR
 FALTA DE PAGAMENTO - CONCESSÃO DE
 LIMINAR - POSSIBILIDADE - AUSÊNCIA DE
 FUNDAMENTO PARA RESISTIR À PRETENSÃO -
 DÉBITO EM CONTRATO ESCRITO DESPROVIDO DE



GARANTIA _ CABIMENTO DA LIMINAR PARA
DESOCUPAÇÃO POR FALTA DE PAGAMENTO _
INCISO IX DO ARTIGO 59 DA LEI 8.245/91 _ DECISÃO
MANTIDA

AGRAVO DESPROVIDO

VOTO Nº 38083

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que, em autos de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, manteve a liminar que determinou a expedição de mandado, consignando o prazo de 15 (quinze) dias para desocupação voluntária, sob o argumento de que “... *alinhada a determinação proferida pelo Juízo da Vara da Família (proc.*

1007152-60.2020.8.26.0009 _fls. 71/73) que determinou ao locador que se abstivesse de manter e firmar contratos, bem como administrar paralelamente locações sobre o imóvel objeto da ação de despejo”.

O agravante defende a ilegitimidade de parte ativa

2

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 3 30ª
CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO Agravo de
Instrumento n.2163990-07.2021.8.26.0000

do espólio, vez que o contrato de locação foi firmado pelo coproprietário do imóvel, Sr. _____. Afirma que os locativos foram regularmente adimplidos, conforme recibos acostados aos autos e que se encontram assinados pelo locador do imóvel, o que justifica a revogação da medida liminar de despejo.

O recurso foi recebido no efeito meramente



devolutivo, com contraminuta.

É o relatório.

Inicialmente, à luz de declaração de pobreza firmada, com fulcro no disposto no art. 98, § 5º, do CPC, concedo ao agravante os benefícios da justiça gratuita apenas para isentá-lo do recolhimento do preparo do recurso, cabendo ao juízo de primeiro grau apreciá-lo de forma ampla oportunamente.

No mais, a insurgência não prospera.

A Lei 12.112/09, visando facilitar a retomada do imóvel locado, acrescentou o inciso IX ao art. 59 da Lei de Locações, que possibilita concessão de liminar em ação de despejo motivada pela falta de pagamento de aluguéis em que o contrato estiver desprovido de qualquer garantia prevista no art. 37, desde que prestada caução em valor equivalente a três meses de aluguel.

3

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 4 30ª
CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO Agravo de
Instrumento n.2163990-07.2021.8.26.0000

Na hipótese, patente a legitimidade do Espólio de ____ para figurar no polo ativo da presente ação de despejo, ante a decisão liminar proferida pelo Juízo da 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Vila Prudente/SP, nos autos do processo nº 1007152-60.2020.8.26.0009, que impediu o locador indicado no contrato de fls. 18/21, o Sr. Josias Abreu Pires Junior, de manter a relação locatícia e de



receber quaisquer valores em relação ao contrato em que se funda a presente ação (fls. 44/46), não se olvidando ter sido o ora agravante dela intimado na data de 23.09.2020, conforme se vê da certidão do oficial de justiça colacionada a fl. 47.

Ora, sendo o Espólio de ____, representado pelo inventariante dativo nomeado, titular do domínio do imóvel locado e, diante da decisão liminar indicada e concedida nos autos da ação inibitória distribuída por dependência ao processo de inventário, único credor das receitas geradas pelo imóvel objeto da locação, não há dúvidas ser ele parte legítima para ingressar com ação de despejo visando à retomada do imóvel com fundamento na falta de pagamento dos aluguéis.

Ademais, tendo o locatário, ora agravante, ciência inequívoca acerca da impossibilidade de manutenção da locação com o Sr. ____, não há como reconhecer o adimplemento dos aluguéis a ele realizados após ter sido intimado acerca

4

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 5 30^a
CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO Agravo de
Instrumento n.2163990-07.2021.8.26.0000

da decisão liminar proferida pelo juízo da Vara da Família.

Nesse contexto, considerando que o contrato escrito está desprovido de qualquer garantia, há inadimplência de vários meses, o requerente já efetuou o depósito do valor da caução, e estando presentes os requisitos previstos no §1º do artigo 59, inc. IX, era mesmo de rigor a concessão e a manutenção da liminar de despejo.



Por fim, embora se reconheça a fragilidade argumentativa do agravante, entendo não ser o caso de impor-lhe multa por ato atentatório à dignidade da justiça, nos moldes do art. 77, §§ 1º e 2º do CPC, até mesmo porque eventual sanção a ser imposta em razão de eventual descumprimento da decisão exarada pelo juízo da vara da família deverá ser lá solucionada.

Isto posto, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso.**

ANDRADE NETO
Relator