



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba
Gabinete da Desembargadora Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti

Acórdão

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº. 0000860-85.2015.815.0000 – Patos
RELATORA : Desa. Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti
AGRAVANTE : Fábio Vicente Sobral Silva
ADVOGADO(S) : Danúzia Ferreira Ramos
AGRAVADO : Espólio de Rivaldo Nóbrega Medeiros
ADVOGADO(S) : Raimundo Medeiros da Nóbrega Filho

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS DE LOCAÇÃO – CONCESSÃO DE LIMINAR PARA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL – IRRESIGNAÇÃO – PROCEDÊNCIA – AUSÊNCIA DE PRESTAÇÃO DA CAUÇÃO PREVISTA NO ART. 59, § 1º, DA LEI 8.245/1991 – PROVIMENTO DO RECURSO.

- A Lei nº 8.245/1991 (art. 59, § 1º) condiciona a concessão liminar de desocupação nas ações de despejo à prestação de caução no valor equivalente a três meses de aluguel. No caso vertente, inexistindo qualquer prova acerca da prestação da referida caução, o indeferimento da liminar de desocupação é medida que se impõe.

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acima identificados:

ACORDA a Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, por unanimidade, **DAR PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO.**

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por **Fábio Vicente Sobral Silva**, inconformado com a decisão proferida nos autos da Ação de Despejo c/c Cobrança de Aluguéis e Encargos de Locação, promovida pelo **Espólio de Rivaldo Nóbrega Medeiros** em face de **Carlos Ramos, Marta Freire Sobral e Fábio Vicente Sobral Silva**, na qual o MM. Juiz de Direito da 5ª Vara da Comarca de Patos concedeu a tutela emergencial e determinou que os promovidos, no prazo de 30 dias, desocupassem o imóvel ou, em 15 dias, pagassem todos os aluguéis atrasados, caso quisessem continuar a locação.

Em suas razões, às fls. 02/12, o agravante alegou funcionar, no imóvel objeto do litígio, a empresa Consultórios e Clínica Médica da Paraíba EIRELI – ME a qual, apesar de deter a posse do bem e ser a real locatária, não figurou no polo passivo da demanda.

Esclareceu, ainda, desenvolver suas atividades profissionais no aludido imóvel e, por tal motivo, foi intimado a desocupá-lo ou pagar a importância de R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais), sob pena de ser despejado, apesar de a locatária ser a empresa supracitada.

Afirmou que o Juízo *a quo* determinou a desocupação do imóvel sem qualquer prova de que foi firmado contrato para pagamento de aluguel mensal no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), pois não houve apresentação de instrumento escrito. Acrescentou ser, na verdade, R\$ 2.000,00 (dois mil reais) a quantia a ser paga mensalmente.

Sustentou que o locatário investiu, após concordância da parte contrária, elevada quantia em dinheiro para reformar o imóvel, ocorrendo, após isso, o ajuizamento da ação de despejo. Asseverou que sofrerá graves prejuízos, caso seja despejado, pois além da impossibilidade de realizar seu atendimento clínico, a parte agravada enriquecerá ilicitamente, “já que passará a dispor do imóvel totalmente reformado, sem conceder ao agravante e ao inquilino, tempo suficiente para compensar o investimento realizado no prédio” (fl. 10).

Pugnou pela concessão da liminar, com a atribuição de efeito suspensivo ao recurso e, no mérito, o provimento do Agravo de Instrumento, a fim de se manter a locação do imóvel até o julgamento final da demanda.

Juntou documentos (fls. 13/63).

Informações do Juízo de origem às fls. 71/73.

Deferido o pedido de efeito suspensivo (fls. 98/100).

Contrarrazões do agravado às fls. 102/106, nas quais aduziu, em suma: **1)** existência de contrato verbal de locação firmado com o Sr. Carlos Ramos, o qual sublocou o imóvel, sem autorização, ao agravante e sua genitora; **2)** pactuação do aluguel mensal no importe de R\$ 6.000,00; **3)** ausência de pagamento da avença desde maio de 2014; **4)** realização de notificação do agravante, da Sra. Marta Sobral e do Sr. Carlos Ramos para efetuarem o pagamento e desocuparem o imóvel, os quais quedaram-se inertes. Por fim, pugnou pelo desprovimento do recurso.

Instada a se pronunciar, a douta Procuradoria de Justiça pugnou pelo prosseguimento do feito, sem manifestação quanto ao mérito (fls. 142/144).

VOTO

O Espólio de Rivaldo Nóbrega Medeiros (ora agravado) ajuizou Ação de Despejo c/c Cobrança de Aluguéis e Encargos de Locação em face de Carlos Ramos, Marta Freire Sobral e Fábio Vicente Sobral Silva (ora agravante), pugnando pela concessão de tutela antecipada, com amparo no art. 273 do CPC e arts. 13 e 23 da Lei do Inquilinato, para se determinar a desocupação imediata do imóvel comercial situado na Rua Floriano Peixoto, 75, Centro, Patos-PB.

Na exordial, o autor/agravado sustentou haver firmado contrato de locação verbal com o Sr. Carlos Ramos, o qual sublocou o imóvel, sem autorização, ao agravante e sua genitora. Afirmou, ainda, que desde maio de 2014 não é realizado o pagamento do aluguel, este pactuado no importe de R\$ 6.000,00 (mensais) e que, apesar de haver notificado os requeridos para desocuparem o imóvel, estes se quedaram inertes.

Apreciando o pleito de antecipação de tutela, o Juiz *a quo* deferiu a medida nos seguintes termos:

[...]

Diante do contexto fático e jurídico exposto, sem prejuízo de posterior revogação, caso razões autorizem (purgação da mora), concedo a tutela emergencial e determino que os promovidos, no prazo de 30 dias, desocupem o imóvel, podendo, ainda, caso queiram continuar a locação, pagar todos os atrasados em até 15 dias.

Intimem-se para cumprimento desta decisão e cite-se para, querendo, apresentar resposta ou purgar a mora em 15 (quinze) dias.

[...]

Irresignado, Fábio Vicente Sobral Silva aviou o presente Agravo de Instrumento, pugnando pela reforma do referido *decisum*, argumentando, em suma, que: **1)** a empresa Consultórios e Clínica Médica da Paraíba EIRELI – ME é a real locatária do imóvel, apesar de não haver figurado no polo passivo da demanda; **2)** desenvolve suas atividades profissionais no aludido imóvel; **3)** o valor mensal do aluguel é de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), inexistindo provas que o *quantum* pactuado foi R\$ 6.000,00 (seis mil reais); **4)** o despejo lhe causará graves prejuízos, pois ficará impossibilitado de realizar seu atendimento clínico.

De logo, registro que a presente irrisignação merece ser provida.

A Lei nº 8.245/1991 (art. 59, § 1º) condiciona a concessão liminar de desocupação nas ações de despejo à prestação de caução no valor equivalente a três meses de aluguel. Veja-se o teor do referido dispositivo:

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:
[...]

No caso vertente, contudo, inexistente qualquer prova acerca da prestação da caução supracitada, o que obsta o deferimento da liminar de desocupação.

É o entendimento desta Egrégia Corte:

[...] AGRAVO DE INSTRUMENTO. **AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. DESOCUPAÇÃO IMEDIATA. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE CITAÇÃO. INVIABILIDADE DE OFERECIMENTO DE RESPOSTA. NÃO REALIZAÇÃO DA CAUÇÃO NECESSÁRIA. DESCUMPRIMENTO DO ART. 59, §1º, DA LEI 8.245/91.** PROVIMENTO DA SÚPLICA INSTRUMENTAL.
- O art. 59, §1º, da Lei 8.245/91 dispõe como requisito para concessão de liminar para desocupação, independentemente da audiência da parte contrária, a realização de caução no valor equivalente a três meses de aluguel, condição que não foi observada na interlocutória combatida, que veio a determinar o despejo sem ter conseguido realizar a oitiva da promovida ou exigido qualquer garantia da parte interessada para sua realização.
- ¿AGRAVO DE INSTRUMENTO. **AÇÃO DE DESPEJO. CONTRATO COM PRAZO DETERMINADO. LIMINAR. CAUÇÃO. NECESSIDADE. LIMINAR INDEFERIDA.** Não havendo a parte autora prestado a caução na forma do art. 59, §1º da Lei n. 8245/91, não há que se deferir a liminar de despejo.¹

AGRAVO DE INSTRUMENTO - **AÇÃO DE DESPEJO - DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL** - INDEFERIMENTO - IRRESIGNAÇÃO - **ART. 59 DA LEI Nº 8.245/91 - NECESSIDADE DE CAUÇÃO** - AUSÊNCIA DE FUMUS BONI IURIS - DESPICIENDA A ANÁLISE DO PERICULUM IN MORA - INDEFERIMENTO - MÉRITO - MANUTENÇÃO - DESPROVIMENTO. - Para que se possa deferir a antecipação da tutela recursal (efeito suspensivo ativo), nos termos do art. 273 do Código de Processo Civil, necessária se faz a co-existência dos requisitos legais que autorizam a concessão do referido provimento de cognição sumária, quais sejam: a) a prova inequívoca conducente à verossimilhança da alegação; b) a ausência de irreversibilidade dos efeitos do provimento; c) o fundado receio da ocorrência de dano irreparável ou de difícil reparação (provimento assecuratório) e, por fim; d) o abuso

¹ TJPB – ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 00021997920158150000, 1ª Câmara Especializada Cível, Relator DES JOSÉ RICARDO PORTO, j. em 02-06-2015, DJPB 10-06-2015.

de direito ou manifesto intuito protelatório do réu (provimento punitivo). Inteligência do art. 273 do Código de Processo Civil.²

AGRAVO INTERNO. DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGA SEGUIMENTO A AGRAVO DE INSTRUMENTO. **AÇÃO DE DESPEJO. INDEFERIMENTO DE DESOCUPAÇÃO LIMINAR DO BEM. AUSÊNCIA DE PRESTAÇÃO DA CAUÇÃO. IMPOSSIBILIDADE DE CONCESSÃO DA MEDIDA. CAUÇÃO NECESSÁRIA EM VALOR CORRESPONDENTE A 3 (TRÊS) ALUGUERES. INTELIGÊNCIA EXPRESSA DO ARTIGO 59, § 1º, DA LEI DO INQUILINATO. JURISPRUDÊNCIA DOMINANTE DESTA CORTE. INTELIGÊNCIA DOS ARTIGOS 527, I, E 557, CAPUT, DO CPC. DESPROVIMENTO.** - Em conformidade com o teor prescrito no artigo 59, § 1º, da Lei do Inquilinato, nas ações de despejo que tenham por objeto locações não residenciais, „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„. - Nesse diapasão, para a concessão da medida liminar, tal qual pretendida pelo polo recorrente, faz-se necessária a comprovação inequívoca da prestação de caução no montante correspondente a três meses de aluguel, o que, em não ocorrendo, conduz, indubitavelmente, ao indeferimento do pleito, exatamente como deve incidir in casu. - Em conformidade com os artigos 527, I, e 557, caput, do CPC, é facultado ao Relator do Agravo de Instrumento negar seguimento liminarmente ao recurso quando o mesmo, entre outras situações, estiver em confronto com súmula ou com jurisprudência dominante do respectivo tribunal, do Supremo Tribunal Federal, ou de Tribunal Superior.³

No mesmo sentido, confira-se julgado do Superior Tribunal de Justiça:

LOCAÇÃO. DESPEJO. CONCESSÃO DE LIMINAR. POSSIBILIDADE. **ART. 59, § 1º, DA LEI N.º 8.245/94.** ROL NÃO-EXHAURIENTE. SUPERVENIÊNCIA DE ALTERAÇÃO LEGISLATIVA. **NORMA PROCESSUAL. INCIDÊNCIA IMEDIATA. DETERMINAÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CAUÇÃO.** APLICAÇÃO DO DIREITO À ESPÉCIE.

1. O rol previsto no art. 59, § 1º, da Lei n.º 8.245/94, não é taxativo, podendo o magistrado acionar o disposto no art. 273 do CPC para a concessão da antecipação de tutela em ação de despejo, desde que preenchidos os requisitos para a medida.

2. Ainda que se verifique a evidência do direito do autor, para a concessão da tutela antecipada com base no inciso I do art.

² TJPB – ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 10000216420098152001, 3ª Câmara Cível, Relator Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides, j. em 28-01-2014, DJPB 03-02-2014.

³ TJPB – ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 20127927020148150000, 4ª Câmara Especializada Cível, Relator DES JOÃO ALVES DA SILVA, j. em 26-11-2014, DJPB 27-11-2014.

273 do CPC não se dispensa a comprovação da urgência da medida, tudo devidamente fundamentado pela decisão concessiva, nos termos do § 1º do mencionado dispositivo. A ausência de fundamentação acerca de todas as exigências legais conduz à nulidade da decisão.

3. Embora o acórdão recorrido careça de fundamentação adequada para a aplicação do art. 273, inciso I, do CPC, a Lei n.º 12.112/09 acrescentou ao art. 59, § 1º, da Lei do Inquilinato, a possibilidade de concessão de liminar em despejo por de "falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação", desde que prestada caução no valor equivalente a três meses de aluguel. Assim, cuidando-se de norma processual, sua incidência é imediata, sendo de rigor a aplicação do direito à espécie, para determinar ao autor a prestação de caução – sob pena de a liminar perder operância.

4. Recurso especial improvido.⁴

Ademais, atenta ao arcabouço fático da presente demanda e aos documentos acostados ao presente caderno processual, não vislumbro a necessária prova inequívoca (art. 273, *caput*, do CPC) que ampare o deferimento do pleito antecipatório do ora agravado, mormente porque inexistente contrato de locação escrito e há controvérsia acerca do valor mensal do aluguel, o que repercute, inclusive, numa possível purgação da mora (art. 59, § 3º, da Lei 8.245/91), demonstrando, assim, a necessidade de dilação probatória para uma aferição mais precisa dos requisitos necessários à concessão da medida liminar de desocupação a qual, repita-se, está subordinada à prestação da caução prevista na Lei do Inquilinato.

Feitas tais considerações, **dou provimento ao Agravo de Instrumento** para, reformando a decisão vergastada, indeferir o pleito de desocupação liminar do imóvel.

É como voto.

Presidiu a sessão a Exm^a.Sr^a. Des. Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti. Participaram do julgamento, além da Relatora, a Exm^a. Des. Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti, o Exm^o. Dr. Ricardo Vital de Almeida (Juiz convocado para substituir o Exm^o. Des. José Ricardo Porto), o Exm^o. Des. Leandro dos Santos. Presente à sessão o Exm^o. Dr. Herbert Douglas Targino, Procurador de Justiça.

Sala de Sessões da Primeira Câmara Cível “Desembargador Mário Moacyr Porto” do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em 10 de novembro de 2015.

Desa Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti
RELATORA

G/08

⁴ STJ; REsp 1207161/AL; Rel. Ministro Luís Felipe Salomão; Quarta Turma; julgado em 08/02/2011; DJe, 18/02/2011.