



ESTADO DA PARAÍBA
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
GAB. DES. JOSÉ AURÉLIO DA CRUZ

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2007587-60.2014.815.0000 – 8ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande

RELATOR: Des. José Aurélio da Cruz

AGRAVANTE: L. Xavier Batista Ind. e Com. de Óleos Vegetais Ltda

ADVOGADAS: Carolliny Spohr de Oliveira e Danielly Lima Pessoa

AGRAVADOS: Antônio de Franca Lopes Junior e Vanda Silva Carneiro

ACÓRDÃO

CIVIL – AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE DESPEJO – LIMINAR INDEFERIDA PELO JUÍZO A QUO – IRRESIGNAÇÃO DO LOCADOR – PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS DO ART. 273 DO CPC – INADIMPLÊNCIA QUE SE ESTENDE POR VÁRIOS MESES – HIPÓTESE DE RESCISÃO CONTRATUAL – VEROSSIMILHANÇA DAS ALEGAÇÕES – SALDO DEVEDOR QUE JÁ SE ENCONTRA EM VALOR MUITO ALTO – INDÍCIOS DE IMPOSSIBILIDADE DO PAGAMENTO PELOS LOCATÁRIOS – FUNDADO RECEIO DE DANO IRREPARÁVEL OU DE DIFÍCIL REPARAÇÃO – POSSIBILIDADE DE EXPEDIÇÃO LIMINAR DO MANDADO DE DESPEJO, CONDICIONADO AO PAGAMENTO DE CAUÇÃO EQUIVALENTE A TRÊS MESES DE ALUGUEL – ART. 59, §1º, DA LEI Nº 8.245/91 – AUSÊNCIA DE INDÍCIOS DE GARANTIA DO CONTRATO – PROVIMENTO PARCIAL DO AGRAVO DE INSTRUMENTO – MODIFICAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA.

- Em sede de liminar, verificou-se o preenchimento dos pressupostos para o deferimento da tutela antecipatória, nos termos do art. 273 do Código de Processo Civil, tendo em vista a relevância da fundamentação, ante a prolongada inadimplência dos locatários, bem

como o fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação, considerando que o saldo devedor já se encontra em valor muito alto, com grande probabilidade dos agravados não terem condições de arcar com a dívida.

- Assim, a ausência de contrarrazões ou de qualquer fato novo no bojo deste processo que desconstitua algum dos requisitos retromencionados enseja a confirmação da liminar, impondo a reforma definitiva da decisão agravada, no sentido de determinar a expedição de mandado de despejo em desfavor dos agravados, contudo, mediante o pagamento da caução pelo agravante, nos termos do art. 59, §1º, da Lei nº 8.245/91.

- Inexistindo indícios de garantia do contrato de locação *sub examine*, reforça-se ainda mais a possibilidade de concessão de liminar no presente caso, conforme previsto no inciso XI, do §1º, do art. 59 da Lei nº 8.245/91.
Provimento do agravo de instrumento.

VISTOS, relatados e discutidos os presentes autos.

ACORDAM os integrantes da Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, **por unanimidade, em dar provimento parcial ao agravo de instrumento**, nos termos do voto do Relator e da certidão de julgamento de fl. 103.

RELATÓRIO

Cuida-se de **agravo de instrumento com pedido de efeito suspensivo ativo** interposto pela L. XAVIER BATISTA IND. E COM. DE ÓLEOS VEGETAIS LTDA em face da **decisão interlocutória de fls. 51/52**, proferida nos autos da Ação de Despejo c/c Cobrança, ajuizada contra ANTÔNIO DE FRANCA LÓPES JÚNIOR e VANDA SILVA CARNEIRO, ora agravados, **que indeferiu o pedido de tutela antecipada** em que a promovente pleiteava a imediata desocupação do imóvel pelos demandados, em decorrência do atraso no pagamento de diversos aluguéis.

Pelo que se extrai da decisão agravada, o juízo *a quo* entendeu que o simples atraso no pagamento dos aluguéis seria insuficiente para caracterização do fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação, razão pela qual não estariam preenchidos os requisitos do art. 273 do CPC.

Inconformado, a agravante interpôs o presente recurso, pleiteando a concessão de efeito suspensivo ativo, com vistas a alcançar,

nesta segunda instância, a tutela antecipada que lhe foi negada em primeiro grau (fls. 02/09).

Colacionou documentos às fls. 10/56.

Decisão liminar às fls. 60/62, concedendo parcialmente o pedido de efeito suspensivo ativo, determinando a expedição de mandado de despejo após o pagamento da devida caução pelo agravante, no valor de R\$ 9.000,00 (nove mil reais).

Ofício requisitando informações ao juízo de 1º grau e informando o deferimento do pedido de efeito suspensivo (fl. 68). Resposta às fls. 73/74.

Sem contrarrazões, conforme certidão de fl. 97.

Parecer da d. Procuradoria de Justiça às fls. 99/101, declarando inexistir interesse público que reclame atuação ministerial no presente feito.

É o breve relatório.

VOTO

No caso, as partes firmaram o contrato de aluguel de fls. 21/23, assinalando como prazo de sua duração o período de 15 de junho de 2013 a 15 de junho de 2015. Ocorre que, a partir de 15 de setembro de 2013, os locatários deixaram de adimplir com as obrigações contratuais, situação que se perdurou pelos meses seguintes.

Diante disso, o recorrente promoveu a notificação extrajudicial dos agravados (fls. 40/41), concedendo o prazo de 15 (quinze) dias para a desocupação voluntária do imóvel, bem como para que fosse quitado o saldo devedor existente.

Não havendo resposta, o locador ajuizou a ação de despejo c/c cobrança, requerendo, em sede de tutela antecipada, a expedição do mandado de despejo.

Contudo, o magistrado de primeiro grau indeferiu tal pleito, decisão que deu causa ao presente agravo de instrumento.

Em sede de liminar, verificou-se o preenchimento dos pressupostos para o deferimento da tutela antecipatória, nos termos do art. 273 do Código de Processo Civil, que assim dispõe:

Art. 273. O juiz poderá, a requerimento da parte, antecipar, total ou parcialmente, os efeitos da tutela pretendida no pedido inicial, desde que, **existindo prova inequívoca, se convença da verossimilhança da alegação** e:

I - **haja fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação**; ou

II - fique caracterizado o abuso de direito de defesa ou o manifesto propósito protelatório do réu.

Reconheceu-se, primeiramente, a possibilidade de rescisão contratual pelo descumprimento das obrigações acordadas, considerando, especialmente, a inadimplência dos locatários que se estende por vários meses, indicando, com isso, o preenchimento do requisito da verossimilhança das alegações.

Em segundo lugar, atestou-se o fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação, ante a provável impossibilidade dos locatários conseguirem arcar com os valores dos aluguéis atrasados, que já somavam mais de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) à época do ajuizamento da ação, além do enorme prejuízo financeiro para o locador, em razão da inadimplência dos aluguéis por mais de oito meses.

Preenchidos ambos os pressupostos do art. 273 do CPC, o efeito suspensivo ativo restou concedido pela decisão liminar de fls. 60/62.

Ante a ausência de contrarrazões ou de qualquer fato novo no bojo deste processo que desconstitua algum dos requisitos retromencionados, a confirmação da liminar é medida que se impõe, ensejando a reforma definitiva da decisão agravada, possibilitando a expedição de mandado de despejo em desfavor dos agravados, condicionado, contudo, ao pagamento da caução pelo agravante, nos termos do art. 59, §1º, da Lei nº 8.245/91:

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:

Ademais, é interessante ressaltar que, até o presente momento, não se vislumbra a existência de garantia no contrato de fls. 21/23, em qualquer das modalidades previstas no art. 37¹ da Lei nº 8.245/91, o que poderia afastar o provimento do presente recurso, na medida em que

1 Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia: I - caução; II - fiança; III - seguro de fiança locatícia. IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. (Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005).

distanciaria o caso em análise da hipótese disposta no inciso IX², do §1º, do art. 59, da norma legal supracitada.

Sobre o assunto, vejamos os seguintes julgados:

DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C. C. COBRANÇA. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. Pleito de desocupação de imóvel fundamentado no art. 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/91. **Deferimento da medida na forma liminar ante o não pagamento dos aluguéis e a falta de garantia. Possibilidade desde que prestada a caução prevista no referido dispositivo, equivalente a três meses de aluguéis, para o momento de execução da liminar de despejo.** Recurso provido com determinação.³

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO. LIMINAR. PROPRIEDADE. DISCUSSÃO DESNECESSÁRIA. REQUISITOS. PREENCHIMENTO. DECISÃO MANTIDA. **A Lei nº. 8.245/91 autoriza a concessão de liminar para desocupação do imóvel na hipótese de falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, devendo a parte requerente prestar caução no valor equivalente a três meses de aluguel. (...).**⁴

CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. **CUMPRIDOS OS REQUISITOS DO ART. 59, §1º, IX DA LEI Nº 8.245/91. DESPEJO LIMINAR QUE DEVE SER DEFERIDO.** RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. Para que seja deferido o pedido liminar de despejo em contrato de locação por falta de pagamento, faz-se necessária a prestação de caução do valor de 3 meses de aluguel, a verificação de que ausente garantia contratual e a comprovação da inadimplência. **Presentes os requisitos, a ordem de despejo liminar deve ser deferida.**⁵

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO PARCIAL AO AGRAVO DE INSTRUMENTO, confirmando a decisão liminar de fls. 60/62**, para reformar a decisão agravada no sentido de autorizar a expedição de mandado

2 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: **IX** – a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, **estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37**, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009).

3 TJSP; AI 2195512-96.2014.8.26.0000; Ac. 8048828; Campinas; Vigésima Oitava Câmara de Direito Privado; Rel. Des. Dimas Rubens Fonseca; Julg. 25/11/2014; DJESP 02/12/2014.

4 TJMG; AGIN 1.0245.12.000236-6/001; Rel. Des. Amorim Siqueira; Julg. 18/12/2012; DJEMG 07/01/2013.

5 TJPR; Ag Instr 0995044-7; São José dos Pinhais; Décima Segunda Câmara Cível; Relª Desª Ivanise Maria Tratz Martins; DJPR 13/06/2013; Pág. 153.

de despejo em desfavor dos agravados, condicionado, contudo, à **prestação da devida caução pelo agravante, no importe de R\$ 9.000,00 (nove mil reais)**, equivalente a três meses de aluguel.

É como voto.

Presidiu a Sessão o **Exma. Sra. Desa. Maria das Graças Moraes Guedes** Participaram do julgamento, o Exmo. Des. José Aurélio da Cruz (relator); a Exma. Des^a. Maria das Graças Moraes Guedes; e o Exmo. Dr. João Batista Barbosa, Juiz Convocado para substituir o Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides.

Presente ao julgamento o Dr. Marcos Vilar Souto Maior, Promotor de Justiça Convocado.

Sala de Sessões da Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba. João Pessoa, 27 de janeiro de 2015.

Desembargador JOSÉ AURÉLIO DA CRUZ
Relator