



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO

TERCEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Número Único: 1013647-04.2019.8.11.0000
Classe: AGRAVO DE INSTRUMENTO (202)
Assunto: [Despejo por Denúncia Vazia]
Relator: Des(a). ANTONIA SIQUEIRA GONCALVES

Turma Julgadora: [DES(A). ANTONIA SIQUEIRA GONCALVES, DES(A). DIRCEU DOS SANTOS, DES(A). JOSE ZUQUIM NOGUEIRA]

Parte(s):

[MAURO ALEXANDRE MOLEIRO PIRES - CPF: [REDAZIDO] (ADVOGADO), NEREU DOS SANTOS - CPF: [REDAZIDO] (AGRAVANTE), DISMOBRAS IMPORTACAO, EXPORTACAO E DISTRIBUICAO DE MOVEIS E ELETRODOMESTICOS S/A - CNPJ: 01.008.073/0001-92 (AGRAVADO), MAQUINA DE VENDAS BRASIL PARTICIPACOES S.A. - CNPJ: 18.634.167/0001-70 (AGRAVADO), LEONARDO DE LIMA NAVES - CPF: [REDAZIDO] (ADVOGADO), RENATO DE TOLEDO PIZA FERRAZ - CPF: [REDAZIDO] (ADVOGADO)]

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos os autos em epígrafe, a TERCEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, sob a Presidência Des(a). DIRCEU DOS SANTOS, por meio da Turma Julgadora, proferiu a seguinte decisão: **POR UNANIMIDADE, DESPROVEU O RECURSO.**

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de Despejo por Falta de Pagamento c/c Cobrança de Aluguéis e Acessórios da Locação – CONTRATO GARANTIDO POR FIANÇA – IMPOSSIBILIDADE DE CONCESSÃO DE LIMINAR DE DESPEJO – INTELIGÊNCIA DO ART. 59, §1º, INCISO IX DA LEI Nº 8.245/91 – PRECEDENTES DESTE TRIBUNAL – RECURSO DESPROVIDO.

Da leitura do art. 59, § 1º, inciso IX, da Lei nº 8.245/91, surge a interpretação de que nos casos de contrato garantido por fiança, não existirá possibilidade jurídica de concessão de desocupação liminar.

TERCEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 1013647-04.2019.8.11.0000

AGRAVANTE: NEREU DOS SANTOS

AGRAVADO(S): DISMOBRÁS IMPORTAÇÃO, EXPORTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DE MÓVEIS E ELETRODOMÉSTICOS S/A E MÁQUINA DE VENDAS BRASIL PARTICIPAÇÕES S/A



RELATÓRIO

EXMA. SRA. DESA. ANTÔNIA SIQUEIRA GONÇALVES (RELATORA)
Egrégia Câmara:

Trata-se de recurso de agravo de instrumento com pedido de atribuição de efeito suspensivo, interposto por **NEREU DOS SANTOS** contra decisão proferida pela MM^a. Juíza de Direito da 4^a Vara Cível da Comarca de Várzea Grande/MT, *Dra. Silvia Renata Anffe Souza*, nos autos de Ação de Despejo por Falta de Pagamento c/c Cobrança de Aluguéis e Acessórios da Locação nº 1002057-24.2019.8.11.0002, ajuizada em face de **DISMOBRÁS IMPORTAÇÃO, EXPORTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DE MÓVEIS E ELETRODOMÉSTICOS S/A E MÁQUINA DE VENDAS BRASIL PARTICIPAÇÕES S/A**, que indeferiu o pedido de tutela de urgência/evidência para desocupação do imóvel no prazo de 15 (quinze) dias, expedindo-se o competente mandado de despejo.

Aduz que firmou contrato de locação com a primeira requerida, no dia 19/01/2016 com o prazo de vigência de 05 (cinco) anos, mediante aluguel mensal de R\$11.000,00 (onze mil reais), em que era fiador a segunda requerida.

Salienta que a requerida/agravada deixou de efetuar o pagamento dos aluguéis e encontra-se em mora a partir do mês de setembro de 2.018, o que motivou o agravante, em março de 2.019 a propor a respectiva ação.

Destaca que a MM. Juíza de primeiro grau indeferiu seu pleito de urgência ao fundamento de que o contrato de locação está garantido por fiança, e ainda, que o agravante não demonstrou o perigo de dano.

Alega que o dano é presumido e que se trata de pessoa idosa (75 anos) que se encontra à mercê da boa vontade da empresa agravada. *“Aliás, no último dia cinco do corrente mês, completou um ano que o Agravante não recebe um único centavo à título de aluguel, cujo débito já atinge o montante de R\$ 158.268,37 (cento e cinquenta e oito mil, duzentos e sessenta e oito reais e trinta e sete centavos)”* (sic).

Assevera que a existência de fiança não impede a concessão da medida de urgência requerida.

Com base nos pressupostos legais, pugna pelo provimento do recurso para reformar a decisão agravada no sentido de conceder, em definitivo, a tutela de urgência e evidência pleiteada.

A tutela recursal foi indeferida por mim em 03/10/2019, conforme decisão de Id. 17134980.

Contraminuta aportada no Id. 21494969, pelo desprovimento do recurso.
É o relatório.

VOTO

EXMA. SRA. DESA. ANTÔNIA SIQUEIRA GONÇALVES (RELATORA)
Egrégia Câmara:

Ressai dos autos que **NEREU DOS SANTOS** ajuizou ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança de aluguéis e acessórios da locação e pedido de tutela de urgência/evidência, proposta em face de **DISMOBRÁS IMPORTAÇÃO, EXPORTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DE MÓVEIS E ELETRODOMÉSTICOS S/A E MÁQUINA DE VENDAS BRASIL**



PARTICIPAÇÕES S/A, alegando que no dia 19/01/2016, firmou contrato de locação de imóvel comercial com a primeira requerida, sendo o prazo de vigência de 05 (cinco) anos, mediante a contraprestação de aluguel mensal no valor de R\$ 11.000,00 (onze mil reais), sendo indicada fiadora a segunda requerida.

Na inicial, salienta que a requerida deixou de efetuar o pagamento dos aluguéis e encontra-se em mora com os meses de setembro a dezembro de 2018 e janeiro a março de 2019, tendo formalizado a notificação à primeira agravada par promover o pagamento dos aluguéis em atraso, no prazo de 03 (três) dias, quedando-se inerte.

A magistrada indeferiu o pedido de tutela de urgência/evidência para desocupação liminar do imóvel, ao fundamento que o contrato de locação está garantido por fiança, e ainda, que Agravante não demonstrou o perigo do dano.

Pois bem. À luz do art. artigo 9º, inciso III, da Lei 8.245/91, é sabido que a falta de pagamento dos aluguéis autoriza a rescisão do contrato de locação, uma vez que a mora do locatário é suficiente para autorizar o despejo, vejamos:

*“Art. 9º A locação também poderá ser desfeita: (...)
III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;”*

Todavia, da leitura do art. 59, § 1º, inciso IX, da referida Lei, surge a interpretação de que nos casos de contrato garantido por fiança, não existirá possibilidade jurídica de concessão de desocupação liminar.

Assim prescreve o teor do dispositivo citado:

“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”.

Logo, ausentes os pressupostos do artigo 59, § 1º, IX, da Lei 8.245/91, porquanto constata-se que o contrato de locação apresentado no Id. 15152472 – pág. 28/36, não há falar em desocupação do imóvel locado.

Sobre a matéria, tem decidido este Sodalício, *in verbis*:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE DESPEJO – CONTRATO GARANTIDO POR FIANÇA – IMPOSSIBILIDADE DE CONCESSÃO DE LIMINAR DE



DESPEJO – ART. 59, §1º, INCISO IX C/C ART. 37, II, TODOS DA LEI Nº 8.245/91 – PRECEDENTES DESTE TRIBUNAL – RECURSO PROVIDO. “Demonstrado que o contrato de locação havido entre as partes está garantido por fiança (art. 37, II, da Lei n. 8.245/91), não pode subsistir a medida deferida nos termos do art. 59, § 1º, inciso IX, da Lei n. 8.245/91”. (AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) Nº 1010777-20.2018.8.11.0000, GUIOMAR TEODORO BORGES, QUARTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 31/10/2018, Publicado no DJE 06/11/2018).” (N.U 1002022-70.2019.8.11.0000, CÂMARAS ISOLADAS CÍVEIS DE DIREITO PRIVADO, DESA. NILZA MARIA POSSAS DE CARVALHO, Primeira Câmara de Direito Privado, Julgado em 11/06/2019, Publicado no DJE 17/06/2019)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DESPEJO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS E PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA – INDEFERIMENTO DO PEDIDO DE DESPEJO – AUSÊNCIA DOS REQUISITOS DO ART. 59, IX, DA LEI Nº. 8.245/91 – CONTRATO ASSEGURADO POR GARANTIA (FIANÇA) – DECISÃO MANTIDA - AGRAVO CONHECIDO E DESPROVIDO. Da inicial da ação de despejo ajuizada, verifica-se que a causa de pedir é exclusivamente a falta de pagamento, tendo o autor/agravante fundamentado a sua pretensão com base no art. 59, § 1º, IX, da Lei nº. 8.245/91. No caso em tela, em uma análise sumária dos fatos, verifica-se que o contrato de locação firmado entre as partes encontra-se garantido por fiança, garantia locatícia prevista no art. 37, da Lei de regência. Se assim ocorre, a decisão vergastada merece ser mantida porquanto não preenchidos os requisitos necessários para a concessão da liminar pretendida, na forma do art. 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/91.” (N.U 1009881-40.2019.8.11.0000, CÂMARAS ISOLADAS CÍVEIS DE DIREITO PRIVADO, DES. SEBASTIAO DE MORAES FILHO, Segunda Câmara de Direito Privado, Julgado em 18/12/2019, Publicado no DJE 19/12/2019)

Assim, considerando que o contrato entabulado entre as partes está provido de garantia por fiança, não há falar em determinação de despejo, em observância ao que estabelece o art. 59, §1º, inciso IX, da Lei nº 8.245/91.

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, mantendo-se hígida a decisão proferida pelo magistrado de primeiro grau.

É como voto.

Data da sessão: Cuiabá-MT, 05/02/2020

