

**Lei do Inquilinato - Falta de pagamento - despejo
liminar - Vedação - Contrato garantido por fiança -
Art. 59, §1º, IX, c/c art. 37, II, ambos da
Lei nº 8.245/91**

Ementa: Agravo de instrumento. Ação de despejo. Contrato de locação garantido por fiança. Concessão de liminar. Impossibilidade.

- O art. 59, §1º, da Lei nº 8.245/1991, conhecida como Lei do Inquilinato, estabelece as hipóteses em que pode ocorrer a concessão da liminar para desocupação do imóvel em 15 dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel.

- A referida lei não autoriza a concessão da liminar de despejo por falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação nas hipóteses em que o contrato se encontra garantido por caução, fiança, seguro de fiança locatícia, cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento.

- V.v.: - Agravo de instrumento. Rescisão contratual. Despejo e cobrança. Falta de pagamento dos aluguéis. Contrato assegurado por fiança. Presença dos requisitos do art. 273. Necessidade de caução. Dar provimento.

- O contrato de locação e as notificações encaminhadas à locatária constituem provas inequívocas capazes de demonstrar a verossimilhança das alegações do agravante.

- A locatária permanece no imóvel mesmo após 18 meses de inadimplemento, configurando evidente perigo de dano, já que o valor da dívida fica cada vez mais alto e, portanto, cada vez mais difícil de ser adimplido.

- A liminar de desocupação somente poderá ser autorizada após a prestação de caução pelo agravante no valor equivalente a três meses de aluguel, conforme inteligência do §1º do art. 59 da Lei do Inquilinato.

AGRAVO DE INSTRUMENTO CÍVEL Nº 1.0079.12.064551-4/001 - Comarca de Contagem - Agravante: Carrefour Com. Ind. Ltda. - Agravados: Office Master Brasil Ltda., Uilson Carlos Bastos Coimbra, Margarete Guerrero Coimbra, César Henrique Coimbra - Relator: DES. ROGÉRIO COUTINHO

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 11ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, vencido o Relator, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 21 de agosto de 2013. - Rogério Coutinho - Relator.

Notas taquigráficas

DES. ROGÉRIO COUTINHO - 1 - Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão proferida pelo Juiz da 5ª Vara Cível de Contagem nos autos da ação de rescisão contratual c/c despejo e cobrança proposta pelo agravante em desfavor dos agravados.

A decisão agravada decidiu pela aplicação da Lei do Inquilinato e indeferiu o pedido liminar, não autorizando a desocupação do imóvel nem a entrega das chaves do imóvel (f. 108/109).

O agravante, em suas razões, relata que locou para os agravados um imóvel na Comarca de Contagem/MG, sendo o valor atual do aluguel de R\$ 7.358,27. O locador, Office Master Brasil Ltda., deixou de efetuar os pagamentos a partir de maio de 2011, totalizando um débito de R\$ 275.504,58. Requereu a concessão do efeito suspensivo ativo ao recurso, a reforma da decisão com a determinação da imediata expedição do mandado de despejo e prazo para prestação da caução para efetivação da medida (f. 02/09).

Foi deferida a antecipação da tutela recursal, determinando o despejo compulsório (f. 115/118).

O Juiz de primeiro grau prestou as informações requisitadas (f. 124).

É o relatório.

2 - O objeto deste recurso diz respeito à necessidade de concessão da liminar de despejo para que os agravados desocupem o imóvel objeto da lide no prazo de 15 dias.

O contrato celebrado entre as partes está assegurado por fiança, logo não se enquadra nas modalidades previstas no art. 59 da Lei nº 6.245/91, que autorizam o despejo em caráter liminar.

No entanto, o Superior Tribunal de Justiça vem adotando o posicionamento de que a tutela poderá ser

antecipada desde que cumpridos os requisitos do art. 273 do CPC.

Senão, vejamos:

Processual civil. Locação. Ação de despejo por falta de pagamento de aluguéis e outros encargos. Tutela antecipada. Concessão. Possibilidade. Pressupostos autorizativos. Existência. Reexame de matéria fático-probatória. Impossibilidade. Súmula 7/STJ. Recurso especial conhecido e improvido. 1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, em consonância com abalizada doutrina, tem se posicionado no sentido de que, presentes os pressupostos legais do art. 273 do CPC, é possível a concessão de tutela antecipada mesmo nas ações de despejo cuja causa de pedir não estejam elencadas no art. 59, § 1º, da Lei nº 8.245/91. 2. Tendo a Corte de origem, além de adotar a tese contrária, segundo a qual seria incabível a concessão de tutela antecipada nas ações de despejo, concluído, também, pela ausência dos requisitos autorizativos previstos no art. 273 do CPC, infirmar tal entendimento demandaria o revolvimento de matéria fático-probatória, o que atrai o óbice da Súmula 7/STJ. Precedentes. 3. Recurso especial conhecido e improvido (REsp 702.205/SP, Rel. Ministro Arnaldo Esteves Lima, Quinta Turma, julgado em 12.09.2006, DJ 09.10.2006, p. 346).

Dessa forma, para antecipação dos efeitos da tutela, necessário se faz a comprovação da existência de prova inequívoca, da verossimilhança das alegações, do fundado receio de dano e ainda da possibilidade de reversibilidade do provimento antecipado.

Nesse sentido, o contrato de locação (f. 88/95) e as notificações encaminhadas à locatária (f. 97/104) são capazes de demonstrar a prova inequívoca, revelando, assim, a verossimilhança das alegações do agravante.

Ademais, verifico que a locatária permanece no imóvel mesmo após 18 meses sem pagar os aluguéis avençados, configurando evidente risco de dano irreparável ou de difícil reparação para o agravante, já que o valor da dívida fica cada vez mais alto e, portanto, cada vez mais difícil de ser adimplido.

Ressalta-se que se mostra totalmente cabível a aplicação análoga do §1º do art. 59 da Lei do Inquilinato, a fim de trazer segurança ao processo. Dessa forma, a liminar de desocupação somente poderá ser autorizada após a prestação de caução pelo agravante no valor equivalente a três meses de aluguel.

3 - Assim, dou provimento ao agravo de instrumento para determinar o despejo compulsório da locatária, no prazo de 15 dias, condicionando essa medida ao depósito em caução no valor equivalente a três meses de aluguel.

Custas, na forma da lei.

DES. ALEXANDRE SANTIAGO - Em que pesem os judiciosos argumentos trazidos no voto do il. Desembargador Relator, ousou divergir de seu posicionamento, pois, analisando o contrato de locação de f. 88/95, verifico que este é garantido pela cláusula da

fiança, não havendo, portanto, previsão legal para o despejo liminar do locatário.

O art. 59, §1º, da Lei nº 8.245/1991, conhecida como Lei do Inquilinato, estabelece as hipóteses em que pode ocorrer a concessão da liminar para desocupação do imóvel em 15 dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel:

In verbis:

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:

I - o descumprimento do mútuo acordo (art. 9º, inciso I), celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de seis meses para desocupação, contado da assinatura do instrumento;

II - o disposto no inciso II do art. 47, havendo prova escrita da rescisão do contrato de trabalho ou sendo ela demonstrada em audiência prévia;

III - o término do prazo da locação para temporada, tendo sido proposta a ação de despejo em até trinta dias após o vencimento do contrato;

IV - a morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação, de acordo com o referido no inciso I do art. 11, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei;

V - a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário;

VI - o disposto no inciso IV do art. 9º, havendo a necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário, ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;

VII - o término do prazo notificatório previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato;

VIII - o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada;

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 (grifamos).

Verifica-se, portanto, que a lei não autoriza a concessão da liminar de despejo por falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação nas hipóteses em que o contrato possui qualquer das garantias previstas no art. 37 da mesma lei.

O art. 37 do citado diploma legal estabelece que:

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.

Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.

In casu, conforme mencionado alhures, o contrato acostado aos autos às f. 88/95-TJ encontra-se garantido por fiança, motivo pelo qual entendo que não há que se falar na possibilidade da concessão da liminar pretendida.

Nesse sentido também é o entendimento deste egrégio Tribunal:

Agravo de instrumento. Contrato de locação. Ação de despejo por falta de pagamento. Art. 59 da Lei nº 8.245/91. Existência de garantia locatícia. Fiança. Concessão de liminar. Impossibilidade. Nos termos do art. 59, §1º, inciso IX da Lei nº 8.245/91, nas ações que possuem exclusivamente o fundamento da falta de pagamento de aluguéis e acessórios da locação no vencimento, será concedida liminar, *inaudita altera parte*, determinando-se a desocupação do imóvel pelo locatário, no prazo de quinze dias, desde que o locador preste caução equivalente a três meses de aluguel e desde que o contrato de locação esteja desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37 da Lei nº 8.245/91. Na hipótese dos autos, o contrato de locação possui garantia de fiança, prevista no art. 37 da Lei do Inquilinato. Logo, a situação não se enquadra no fundamento do art. 59, §1º, inciso IX, da Lei 8.245/91 (Agravo de Instrumento Cível 1.0079.13.004355-1/001, Relator: Des. João Cancio, 18ª Câmara Cível, julgamento em 28.05.2013, publicação da súmula em 05.06.2013).

Agravo de instrumento. Ação de despejo. Liminar. Rol previsto no art. 59 da Lei nº 8.245/91. Existência de garantia. Impossibilidade. - Se o contrato está provido por uma das garantias previstas no art. 37 da Lei nº 8.245/91, e.g., fiança, deve ser indeferida a liminar de despejo fundada na falta de pagamento de aluguel e acessórios no vencimento. Recurso não provido (Agravo de Instrumento Cível 1.0079.12.064236-2/001, Des. Rel. Estevão Lucchesi, data do julgamento: 21.02.2013).

Agravo de instrumento. Ação de despejo. Liminar. Falta de pagamento de aluguel e acessórios no vencimento. Existência de fiança. Descabimento. - A liminar de despejo fundada na falta de pagamento de aluguel e acessórios no vencimento somente não pode ser concedida quando o contrato estiver provido de uma das garantias previstas no art. 37 da Lei do Inquilinato (art. 59, §1º, IX). A Súmula 214 do STJ não tem aplicação para desobrigar o fiador no caso de mera prorrogação do contrato, no qual a sua responsabilidade foi estipulada até a efetiva entrega das chaves (Agravo de Instrumento Cível 1.0702.09.603189-4/001, Des. Rel. Luiz Carlos Gomes da Mata, data do julgamento: 16.06.2011).

Esclareço que, apesar das alegações do agravante no sentido de que não existiriam mais garantias idôneas no contrato, em razão da ausência de envio dos documentos atestando a idoneidade do fiador, a referida tese não restou comprovada, necessitando, portanto, de uma maior dilação probatória.

Assim, em face da vedação da Lei nº 8.245/91 à concessão de liminar para desocupação do imóvel, a parte pleiteou a concessão de antecipação de tutela, nos termos do art. 273 do Código de Processo Civil.

Em seu voto, o il. Desembargador Relator considerou que o contrato de locação e as notificações encaminhadas à locatária seriam capazes de demonstrar a prova inequívoca, revelando, assim, a verossimilhança das alegações do agravante.

Por tal motivo, votou pelo provimento do agravo, deferindo a medida antecipatória, como antecipação de tutela, nos termos do art. 273 do Código de Processo Civil e determinando a desocupação compulsória do imóvel, no prazo de 15 dias, condicionando essa medida ao depósito em caução no valor equivalente a três meses de aluguel.

Saliento que interpreto o rol do art. 59, §1º, da Lei nº 8.245/1991 como taxativo. Dessa forma, ali estariam expressos os casos em que pode ser concedido o despejo liminar.

A meu ver, a intenção do legislador foi propositalmente não conceder a desocupação liminar em casos como o ora discutido, em razão da garantia existente no contrato celebrado.

Assim, entendo que não é possível fazer uma interpretação extensiva da norma legal, a fim de deferir a desocupação liminar do locatário utilizando-se do instituto da antecipação de tutela.

Feitas tais considerações, *data venia*, ousou divergir do il. Desembargador Relator e nego provimento ao recurso.

Custas, pela agravante.

DES.^a MARIZA DE MELO PORTO - Eminente Relator,
data venia, acompanho o voto divergente.

Súmula - NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.