

**Despejo por falta de pagamento - Liminar -
Requisitos - Art. 59, § 1º, inciso IX, da Lei
8.245/91 - Presença - Manutenção da liminar**

Ementa: Ação de despejo fundada em falta de pagamento. Pedido liminar. Requisitos previstos no art. 59, §1º, inciso IX, da Lei 8.245/91. Presença. Manutenção da liminar de despejo.

- Nos termos do inciso IX do § 1º do art. 59 da Lei 8.245/91, será concedida a 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 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.

**AGRAVO DE INSTRUMENTO CÍVEL Nº
1.0024.10.175778-9/001 - Comarca de Belo
Horizonte - Agravante: Manoel Gustavo Assis Coelho -
Agravado: Luciano Diniz Imóveis Ltda. - Relator: DES.
MOTA E SILVA**

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 18ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador Guilherme Luciano Baeta Nunes, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM REJEITAR A PRELIMINAR E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 1º de março de 2011. - *Mota e Silva* - Relator.

Notas taquigráficas

Assistiu ao julgamento, pelo agravado, o Dr. Vitor Thales do Nascimento.

DES. MOTA E SILVA - Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto por Manoel Gustavo Assis Coelho, em que a parte agravante pretende reverter a decisão proferida pelo Juízo *a quo*, Antônio Belasque Filho, que deferiu o pedido liminar determinando à parte ré/agravante a desocupação do imóvel em 15 (quinze) dias.

A parte agravante argui preliminar de ilegitimidade ativa afirmando que o agravado não colacionou aos autos o registro do imóvel emitido pelo cartório competente a fim de comprovar sua titularidade da propriedade e consequente legitimidade para propor a presente ação. Alega a inexistência de notificação extrajudicial, o que contraria o disposto no art. 56 da Lei 8.245/91. Requer a reforma da decisão agravada, bem como que seja decretada a sua permanência no imóvel até o trânsito em julgado da presente ação.

Foi deferido o pedido de efeito suspensivo e o pedido de justiça gratuita.

Intimada a parte agravada para apresentar resposta, esta se manifestou às f. 56-64-TJ, pugnando pelo desprovimento do recurso de agravo e consequente manutenção da decisão agravada.

É o relatório. Passo a decidir.

Da preliminar de ilegitimidade ativa.

A parte agravante argui preliminar de ilegitimidade ativa afirmando que o agravado não colacionou aos autos o registro do imóvel emitido pelo cartório competente a fim de comprovar sua titularidade da propriedade e consequente legitimidade para propor a presente ação.

Entretanto, não assiste razão à parte agravante.

Tratando-se de ação de despejo, basta para que se configure a legitimidade do autor, a comprovação de sua condição de locador, o que, pelo menos à primeira vista, foi feito, através do documento de f. 19-TJ.

Ação de despejo cumulada com cobrança. Prescindibilidade de notificação para desocupar o imóvel. Cerceamento de

defesa afastado. Comprovante da propriedade do imóvel. Desnecessidade. Indenização por benfeitorias afastada. Voto parcialmente vencido.

[...]

Em se tratando de ação de despejo por falta de pagamento de aluguéis vencidos, é desnecessário comprovar o domínio do imóvel, objeto do contrato de locação, sendo que a exigência de se instruir a inicial com a prova da propriedade do imóvel só se evidencia em casos devidamente especificados no art. 60 da Lei 8.245/91. [...] (TAMG, 3ª Câmara Cível, Apelação Cível nº 324.558-9, Rel. Juíza Jurema Brasil Marins, j. em 13.12.2000.)

Despejo - Prova de propriedade - Desnecessidade. - O autor da ação de despejo não precisa ser necessariamente proprietário do imóvel locado, porque a locação é relação de direito pessoal, e a Lei do Inquilinato regula as hipóteses excepcionais em que tal exigência se faz presente (art. 47, § 2º, e art. 60 da Lei nº 8.245/91) (2º TACiv-SP, 10ª Câmara, Ap. nº 616.771-00/9, Rel. Juiz Marcos Martins, j. em 30.7.2001).

Despejo. Imóvel alienado. Notificação da locatária. Pagamento dos aluguéis aos adquirentes. Registro da transação. Irrelevância. - A relação jurídica *ex locato* prescinde da comprovação da propriedade do bem locado, contentando-se com a prova de sua posse, circunstância esta de pleno conhecimento da locatária, não só por ter sido notificada da alienação do imóvel locado, como por pagar os aluguéis e encargos da locação aos compromissários compradores, tornando irrelevante a inexistência do registro da transação. (2º TACiv-SP, 7ª Câmara, Ap. nº 570.591-00/4, Rel. Juiz Paulo Ayrosa, j. em 28.1.2000).

Rejeito a preliminar de ilegitimidade ativa.

Da alegação de inexistência de notificação e da liminar de despejo.

A parte agravante alega a inexistência de notificação extrajudicial, o que contraria o disposto no art. 56 da Lei 8.245/91.

O art. 56 da Lei 8.245/91 assim dispõe:

Art. 56. Nos demais casos de locação não residencial, o contrato por prazo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

Parágrafo único. Findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado.

Ora, prevê o artigo supracitado justamente a desnecessidade de notificação nos casos de contrato de locação para fim não residencial e com prazo determinado.

Lado outro, observa-se que o pedido liminar de despejo se fundou no art. 59, § 1º, inciso IX, da mesma lei, que assim dispõe:

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.)

Dessa feita, tem-se que a liminar de despejo fundada na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação tem como requisito a prestação de caução no valor equivalente a três meses de aluguel, o que foi demonstrado pela parte autora à f. 22-TJ, bem como a inexistência no contrato das garantias previstas no art. 37 da mesma lei.

O art. 37 da Lei 8.245/91 trata das seguintes garantias:

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.

E, pelo contrato de f. 19/21-TJ observa-se que não foram oferecidas as garantias previstas no art. 37 supra-mencionado.

Assim, presentes os requisitos previstos no art. 59, § 1º, inciso IX, da Lei 8.245/91, deve ser deferida a liminar de despejo fundada na falta de pagamento.

Esse é o entendimento deste eg. TJMG:

Agravo de instrumento. Ação de despejo por falta de pagamento. Liminar. Requisitos. Caução. Em ação de despejo por falta de pagamento, a concessão da liminar para desocupação do imóvel exige, entre outras coisas, a prestação de caução no valor equivalente a três meses de aluguel. Numeração Única: 0384451-96.2010.8.13.0000; Relator: Des. Maurílio Gabriel; j. em 16.09.2010; p. em 21.10.2010.

Ementa: Agravo de instrumento. Ação de despejo. Liminar. Desocupação. Possibilidade. Falta de pagamento. Imóvel urbano. - O art. 59 da Lei 8.245/91 admite a concessão de liminar para desocupação do imóvel, independentemente de audiência da parte contrária. A falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação autoriza o deferimento da liminar para desocupação do imóvel em quinze dias. Numeração Única: 0379278-91.2010.8.13.0000 Relator: Des. Marcos Lincoln; j. em 12.01.2011; p. em 21.01.2011.

Além disso, o § 3º do art. 59 da Lei 8.245/91 assim prevê:

§ 3º No caso do inciso IX do § 1º deste artigo, poderá o locatário evitar a rescisão da locação e elidir a liminar de desocupação se, dentro dos 15 (quinze) dias concedidos

para a desocupação do imóvel e independentemente de cálculo, efetuar depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos, na forma prevista no inciso II do art. 62.

O que significa que o locatário tem a possibilidade de elidir a mora efetuando o pagamento dos valores devidos e, conseqüentemente, evitará a efetivação da liminar de desocupação.

Por todo o exposto, com fulcro no art. 59, § 1º, inciso IX, da Lei 8.245/91, considerando a caução efetivada à f. 22-TJ, bem como a inexistência das garantias previstas no art. 37 da mesma lei (caução, fiança, seguro de fiança locatícia ou cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento) no contrato de f. 19/21-TJ, nego provimento ao recurso, mantendo a decisão agravada que deferiu a liminar de despejo.

DES. ARNALDO MACIEL - De acordo com o Des. Relator.

DES. GUILHERME LUCIANO BAETA NUNES - De acordo com o Des. Relator.

Súmula - REJEITARAM A PRELIMINAR E NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.