



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Gabinete do Desembargador José Carlos de Oliveira

Valor: R\$ 26.187,25
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
2ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: AMANDA DE MELO SILVA - Data: 16/09/2024 20:32:48

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5795431-69.2024.8.09.0000

COMARCA DE GOIÂNIA

AGRAVANTE: CESAR ALVES ROLIM

AGRAVADO: ESTER REGINA CARVALHO

RELATOR: DESEMBARGADOR JOSÉ CARLOS DE OLIVEIRA

DECISÃO LIMINAR

Trata-se de recurso de **agravo de instrumento** interposto por **CESAR ALVES ROLIM** em face da decisão aportada no evento nº 44 dos autos nº 5044713-53.2024.8.09.0051, proferida pelo juízo da 8ª Vara Cível da Comarca de Goiânia/GO, nos autos da **AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADO COM COBRANÇA** movida por **ESTER REGINA CARVALHO**, ora agravada.

A decisão objurgada foi proferida nos seguintes termos:

“(…) É o relatório.

Decido.

Registra-se que a relação de direito material apresentada em juízo é regulada por legislação especial que prevê determinados requisitos, os quais, se configurados, poderão ensejar a concessão de medida liminar para decreto do despejo.

Prescreve o artigo 59, § 1º, IX, da Lei 8.245/91, com as alterações da Lei 12.112/2009:



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.

É de se destacar também que o aludido artigo 59, da Lei de Locações, em seu § 1º, estabelece ainda como requisito para concessão da liminar, o oferecimento de caução, consistente no valor de três meses de aluguel, e que, neste ponto, a autora comprovou o depósito de caução referente aos três últimos meses de aluguéis em atraso (mov. 43).

Assim, a medida liminar pode ser deferida, mesmo com o depósito realizado posteriormente ao ajuizamento da ação.

Nesta esteira, vejamos:

(...)

Outrossim, vislumbra-se acostada à exordial (mov. 1, arquivo 6) planilha atualizada do débito, atualizada na mov. 38, arquivo 3, com os devidos valores discriminados, fato que faz preencher requisito exigido pelo art. 62, I, da Lei n. 8.245/1991 quando se fala de ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis.

Quanto ao pedido de desistência da ação em relação ao requerido Luciano Alves Rolim, entendo que, mesmo diante da discordância dos demais requeridos, não há óbice para deferimento do pedido.



Com efeito, o art. 2º, da Lei n. 8.245/91, enuncia que, quando houver mais de um locatário, entende-se que, se o contrato não estipulou nada em sentido diverso, há solidariedade nas obrigações contratuais dos devedores. Tal regramento, contudo, não pode induzir à conclusão de formação de litisconsórcio passivo necessário.

Isso porque, em consonância com o art. 275 do Código Civil, tratando-se de solidariedade passiva, nada impede que o credor pretenda, de apenas um dos devedores, o recebimento, parcial ou total, da dívida comum.

Não por outra razão, há na doutrina pátria brasileira defensores de que o litisconsórcio aplicado nas ações de despejo seria o facultativo, “[...] podendo a ação de despejo ser promovida por um só dos locadores contra o locatário ou um só dos locatários. Isso também se aplica à cobrança por via autônoma de aluguéis, enfeitos e encargos e mais penalidades dirigida contra qualquer locatário, devedor solidário, de livre escolha do credor” (cf. AGUIAR, João Carlos Pestana, Nova Lei das Locações Comentada. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 1993, p. 25).

Com respaldo neste entendimento, nada obstante o contrato de locação ter como locatário Luciano Alves Rolim, nada impede que a locadora, tal como agora o faz, direcione sua pretensão em juízo contra os demais devedores, dada a facultatividade na formação do litisconsórcio passivo.

Até mesmo porque o próprio requerido Cesar Alves Rolim afirma, em sua contestação (mov. 22) ser o atual inquilino, ou seja, também responsável pelos encargos da locação por ele assumida.

Sobre o assunto:

(..)



Ante o exposto, presentes os requisitos necessários à concessão da medida, DEFIRO a liminar pleiteada para determinar que a parte requerida (Cristiano Batista Pereira e Cesar Alves Rolim), ou a quem for encontrado no imóvel, DESOCUPE o imóvel vergastado em 15 (quinze) dias, com entrega efetiva das chaves, sob pena de sê-lo feito compulsoriamente, sendo facultado ao Sr. Oficial de Justiça, caso necessário, a requisição e o emprego de força policial.

Ressalto que a caução apresentada se refere os aluguéis em atraso, no valor de R\$ 2.868,00 (dois mil oitocentos e sessenta e oito reais).

EXPEÇA-SE, de imediato, o mandado de intimação para desocupação, com prazo de 15 (quinze) dias, segundo inteligência do § 1º do artigo 59 da Lei n. 8.245/91. Em caso de descumprimento, o que deverá ser informado pela parte requerente, DEFIRO, desde já, a expedição de mandado de desocupação para imissão da autora na posse do imóvel, sendo facultado ao Sr. Oficial de Justiça, caso necessário, a requisição e o emprego de força policial.

Para o caso de purgação de mora, arbitro o valor dos honorários advocatícios em 10% (dez por cento) do débito.

Havendo cumprimento do mandado com a conseqüente desocupação do imóvel, VOLVAM-ME os autos conclusos para sentença, vez que encontra-se o processo maduro para julgamento.

Em caso de não cumprimento, INTIME-SE a parte autora para manifestar-se a respeito, no prazo de 10 (dez) dias.

Por fim, HOMOLOGO o pedido de desistência do processo em relação ao requerido Luciano Alves Rolim (...)"

Em suas razões recursais, o Agravante informa que "foi proferida decisão deferindo a liminar para a expedição de mandado de intimação para que o Agravante desocupe o imóvel no prazo de quinze dias, sob pena de desocupação compulsória, e homologou o pedido de



desistência em relação a Luciano Alves Rolim, excluindo-o do polo passivo da ação”.

Alega que “a decisão é manifestamente omissa ao não considerar que o artigo 59, § 1º, inciso IX, da Lei nº 8.245/91 (Lei de Locações) que proíbe a concessão de liminar para desocupação do imóvel em ações de despejo por falta de pagamento quando o contrato de locação possui qualquer das garantias previstas no artigo 37 da mesma lei. Isso, porque é incontroverso nos autos que o contrato de locação objeto da relação jurídica em discussão encontra-se garantido por “fiança”, conforme se verifica nos autos de origem (evento 1 dos autos de origem), razão pela qual não poderia ter sido concedida a liminar de despejo”.

Argumenta que “a decisão judicial que concedeu a liminar desconsiderou a existência da fiança, violando assim o disposto no artigo 59, § 1º, inciso IX, da Lei de Locações”.

Ponderam que “é fundamental que a decisão seja reformada para garantir que o prazo de contestação e o direito à produção de provas sejam respeitados, assegurando que todos os réus, incluindo os Agravantes, tenham a oportunidade de se manifestar e apresentar suas defesas de forma adequada antes de qualquer declaração de revelia ou preclusão”.

Requerem, assim, a antecipação dos efeitos da tutela recursal para suspender os efeitos da decisão recorrida.

Preparo devidamente recolhido (ev. 6).

Isto posto, decido.

Quanto ao pedido de atribuição de efeito suspensivo, dispõe o art. 1.019, inciso I, do Código de Processo Civil, que o relator “poderá atribuir efeito suspensivo ao recurso ou deferir, em antecipação de tutela, total ou parcialmente, a pretensão recursal, comunicando ao juiz sua decisão”, quando verificar que a decisão atacada possa causar imediato gravame de difícil ou impossível reparação, de tal sorte que não se possa esperar que a pretensão recursal seja exercida e examinada em momento posterior.



Nessa ótica, o efeito suspensivo fica condicionado ao preenchimento dos requisitos arrolados no artigo 995, parágrafo único, do Código de Processo Civil:

Art. 995. Os recursos não impedem a eficácia da decisão, salvo disposição legal ou decisão judicial em sentido diverso.

Parágrafo único. A eficácia da decisão recorrida poderá ser suspensa por decisão do relator, se da imediata produção de seus efeitos houver risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, e ficar demonstrada a probabilidade de provimento do recurso.

Desse modo, para que se possa conceder o efeito suspensivo, mister se verificar a presença concomitante dos requisitos necessários ao deferimento de qualquer tutela provisória, quais sejam, a probabilidade de provimento do recurso e o risco de dano grave ou de difícil reparação.

Analisando o pedido de atribuição de efeito suspensivo, em momento de cognição perfunctória e pautando-me pelo dever geral de cautela, entendo prudente a suspensão da decisão agravada, na medida em que a parte agravante poderá vir a ser despejada do imóvel.

A probabilidade do direito, analisado sob uma perspectiva superficial, também está presente, tendo em vista que, de acordo com a Lei Federal nº 8.245 /1991, estando o contrato garantido por fiança, resta desautorizada a concessão da liminar de desocupação

Assim, presentes os requisitos autorizadores e até que se aguarde o julgamento do mérito deste instrumental, **DEFIRO** o pedido de atribuição de efeito suspensivo, sustando-se a decisão agravada.

Dê-se ciência ao juiz singular, prolator da decisão recorrida.



Intime-se o Agravado para, querendo, oferecer resposta no prazo legal.

Intimem-se. Cumpra-se.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Desembargador JOSÉ CARLOS DE OLIVEIRA

Relator

Valor: R\$ 26.187,25
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
2ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: AMANDA DE MELO SILVA - Data: 16/09/2024 20:32:48

