



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2024.0001274899

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2308044-61.2024.8.26.0000, da Comarca de Taubaté, em que é agravante VALQUIRIA APARECIDA ALVES, é agravada LUCIANA APARECIDA SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **RECURSO NÃO PROVIDO NA PARTE CONHECIDA. V.U.***, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 30 de dezembro de 2024.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° : 32.976
AGRAVO N° : 2308044-61.2024.8.26.0000
COMARCA : SOROCABA — 2ª VARA CÍVEL
AGRAVANTE : VALQUÍRIA APARECIDA ALVES
AGRAVADA : LUCIANA APARECIDA SANTOS
JUIZ : ANTÔNIO CARLOS LOMBARDI DE SOUZA PINTO

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de Despejo por Falta de Pagamento c.c. Cobrança. Contrato de locação de imóvel residencial. DECISÃO que determinou o depósito de caução para a concessão da medida liminar de desocupação do imóvel. INCONFORMISMO da locadora autora deduzido no Recurso. EXAME: Pedido de despejo fundado na falta de pagamento dos aluguéis. Pedido de liminar que deve ser examinado à luz do artigo 59 da Lei nº 8.245/91. Impossibilidade de dispensa da caução, que é expressamente prevista no artigo 59, §1º, inciso IX, da Lei 8.245/91. Impossibilidade de substituição da caução pelos aluguéis cobrados. Exclusão dos honorários advocatícios contratuais do saldo devedor para a purgação da mora, que foi objeto de decisão anterior. Demandante que se limitou a requerer a reconsideração da decisão, sem apresentar o Recurso cabível no prazo processual. Pedido de reconsideração que não suspende nem interrompe o prazo para apresentação de Recurso. Aplicação do artigo 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil. Intempestividade verificada no tocante. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO NA PARTE CONHECIDA.

Vistos.

Cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão nos autos da Ação de Despejo por Falta de Pagamento c.c. Cobrança, que a agravante move contra a agravada, proferida pelo MM. Juiz “*a quo*” nas fls. 58/61 dos autos principais.

Argumenta a agravante, em resumo, que firmou contrato de locação de imóvel residencial com a requerida, ora

agravada, mas houve o inadimplemento no tocante; a liminar de despejo foi condicionada à prestação de caução idônea; o imóvel locado foi adquirido mediante contrato de financiamento, de modo que ainda não possui a propriedade do bem em causa; é cabível a concessão de liminar sem necessidade de prestação de caução, mormente considerando a “hipossuficiência” financeira da autora, que é beneficiária da “gratuidade”; subsidiariamente, deve ser autorizada a substituição da caução pelos alugueis cobrados; o MM. Juiz “*a quo*” afastou o crédito decorrente dos honorários advocatícios contratuais; deve ser incluído o crédito indicado, para a purgação da mora pela devedora (fls. 1/10).

É o relatório.

Cuida-se de Agravo de Instrumento interposto contra decisão nos autos da Ação de Despejo por Falta de Pagamento c.c. Cobrança, que a agravante move contra a agravada, proferida pelo MM. Juiz “*a quo*” nos termos seguintes:

“Vistos. I - Inicialmente, tendo em vista a documentação apresentada pela parte autora, que comprova sua impossibilidade de arcar com as custas e despesas processuais sem prejuízo de seu sustento e de sua família, defiro-lhe os benefícios da assistência judiciária, tendo sido feitas as anotações necessárias. II - No mais, MANTENHO a decisão de fls. 34/36 e RECEBO a planilha de cálculo de fl. 57 com a indicação do débito de R\$ 4.677,02 para fins de purgação da mora. III - Na sequência, anoto que o pedido de dispensa da caução fixada na decisão de fls. 34/36 não comporta acolhimento. O fato da parte autora ser beneficiária da justiça gratuita não a dispensa do recolhimento do valor fixado em lei (Lei nº 8.245/91, §1º do artigo 59), já que tal hipótese não consta do rol de isenções da Lei que trata da concessão de assistência judiciária aos necessitados (Lei nº 1.060/50). Nesse sentido vem

decidindo o E. Tribunal de Justiça de São Paulo: LOCAÇÃO DE IMÓVEIS - DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO - PEDIDO DE LIMINAR CONDICIONADO À CAUÇÃO EQUIVALENTE A TRÊS MESES DE ALUGUEL - ART. 59, § 1º, DA LEI 8.245/91 - PRETENDIDA DISPENSA DE CAUÇÃO COM FUNDAMENTO NA LEI N. 1.060/50 - IMPOSSIBILIDADE - BENEFÍCIO QUE NÃO TEM INTERFERÊNCIA QUANTO AO CUMPRIMENTO DA CAUÇÃO, POR NÃO SE ENCONTRAR NO ROL DE ISENÇÕES QUE A PARTE BENEFICIÁRIA PODERÁ OBTER - DECISÃO MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO. O fato da parte agravante ser beneficiária da assistência judiciária gratuita não tem o condão de impedir a determinação da prestação de caução para a concessão da liminar de despejo nos termos do art. 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/91. Observe-se, contudo, que a lei não exige que a caução seja prestada exclusivamente em dinheiro, de modo que o próprio imóvel objeto da locação pode ser ofertado em garantia, desde que dele disponha o locador, comprovando sua titularidade e a inexistência de outros ônus reais (Agravado de Instrumento nº 2113162-80.2016.8.26.0000 / Locação de Imóvel - Relator(a): Paulo Ayrosa; Comarca: Porto Feliz; Órgão julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 28/06/2016; Data de registro: 28/06/2016). Locação de imóvel residencial - Ação de despejo por falta de pagamento Decisão que determinou a prestação de caução para o cumprimento da liminar de despejo, ao fundamento de que a gratuidade judiciária não se estende, no caso, à prestação de garantia Manutenção Necessidade Gratuidade judiciária que não compreende a garantia prevista no art. 59, § 1º, da Lei 8.245/91. Recurso do autor desprovido. (Agravado de Instrumento nº 2065521-96.2016.8.26.0000 / Locação de Imóvel - Relator(a): Marcos Ramos; Comarca: Bauru; Órgão julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 11/05/2016; Data de registro: 12/05/2016). AGRADO DE INSTRUMENTO LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO REQUERIMENTO DE CONCESSÃO DE LIMINAR PARA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL SEM A PRESTAÇÃO DE CAUÇÃO EQUIVALENTE A 3 MESES DE ALUGUEL IMPOSSIBILIDADE REQUISITO PREVISTO NO ARTIGO 59, §1º, IX, DA LEI Nº 8.245/91 LIMINAR INDEFERIDA. Agravado de Instrumento improvido. (Agravado de Instrumento nº 2274209-97.2015.8.26.0000/Locação de Imóvel - Relator(a): Jayme Queiroz Lopes; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 36ª

Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 03/03/2016; Data de registro: 07/03/2016) Diante de tal quadro, REJEITO o pedido de dispensa da caução formulado pela parte autora por ausência de previsão legal. Saliento, entretanto, que a caução pode ser real ou fidejussória, nada impedindo que o próprio imóvel seja ofertado em garantia, desde que comprovada a propriedade da autora e a inexistência de ônus que comprometa a higidez da contracautela. Neste sentido: AGRADO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA - Autor beneficiário da gratuidade da justiça - Deferimento da liminar condicionada à prestação de caução equivalente a três aluguéis - Impossibilidade de dispensa da contracautela - Art. 59, § 1º da Lei 8.245/91 - Possibilidade de oferecimento, a título de caução, do próprio imóvel objeto da locação, comprovada a propriedade pelo locador. Agravo parcialmente provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2276114-35.2018.8.26.0000; Relator (a): Sá Moreira de Oliveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 7ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 11/02/2019; Data de Registro: 12/02/2019); AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA. DEFERIMENTO DA TUTELA ANTECIPADA. PLEITO DE DISPENSA DO OFERECIMENTO DE CAUÇÃO. DESACOLHIMENTO. AGRADO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. A efetivação da medida liminar, em ação de despejo, depende da prévia prestação de caução, nos termos do artigo 59, § 1º, da Lei 8.245/91. Evidentemente, não existe fundamento para acolher o pleito de dispensa, diante da expressa determinação legal. Entretanto, como se sabe, a caução pode ser real ou fidejussória e, no caso, não existindo qualquer restrição legal, nada impede que imóvel de propriedade da locadora seja dado em garantia. (TJSP; Agravo de Instrumento 2114415-93.2022.8.26.0000; Relator (a): Antonio Rigolin; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VIII - Tatuapé - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/06/2022; Data de Registro: 14/06/2022); Agravo de instrumento. Locação de imóvel residencial. Ação de despejo por falta de pagamento. Liminar de desocupação. Requisitos. Presença. Locadora beneficiária da gratuidade de justiça. Circunstância que não autoriza a dispensa da caução. Extinta a garantia, eis que o valor da dívida ultrapassa a quantia caucionada, estão presentes os requisitos para a concessão da liminar de desocupação. Cumprimento da liminar que, todavia,

deve ser precedido da prestação de caução, imposição legal (Lei nº 8.245/91, art. 59, § 1º) que não pode ser dispensada, ainda que a locadora seja beneficiária da gratuidade de justiça, admitindo-se a oferta de imóvel a ela pertencente. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2205592-75.2021.8.26.0000; Relator (a): Cesar Lacerda; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/09/2021; Data de Registro: 17/09/2021). Em razão do exposto, CONCEDO à parte autora o prazo de 15 dias para que recolha a caução arbitrada por este juízo ou apresente a matrícula atualizada do imóvel locado, tornando conclusos com urgência caso tal providência seja adotada pela parte autora. Intime-se.” (“sic”, fls. 58/61 dos autos principais).

Embora o teor das razões recursais, a r. decisão agravada não comporta mesmo reforma.

Com efeito, o artigo 59, §1º, inciso IX, da Lei 8.245/91 estabelece “*in verbis*” que:

“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.”*

No caso dos autos, a autora, na condição de locadora, firmou o contrato de locação residencial com a requerida, na

condição de locatária, tendo como objeto o imóvel indicado na inicial, a locatária incorreu em inadimplência em relação aos locativos e encargos vencidos a partir de junho de 2023 (v. fls. 1/16 e 34/36 dos autos principais).

Embora deferida a liminar de despejo, o cumprimento foi condicionado à prestação de caução mediante o depósito de quantia equivalente a três (3) aluguéis mensais, ou o oferecimento do imóvel em garantia.

Em que pese o esforço argumentativo da autora, o fato é que a exigência de caução se dá por expressa previsão legal, não sendo cabível a dispensa dessa garantia ou a utilização do valor do eventual crédito de aluguel não adimplido, mesmo porque o acolhimento dessa pretensão esvaziaria a regra da exigência de caução para a concessão da liminar.

Demais, quanto ao pedido de inclusão da dos honorários advocatícios contratuais no saldo devedor, o MM. Juiz “*a quo*” afastou essa pretensão por decisão publicada no Diário de Justiça eletrônico no dia 12 de setembro de 2024 (fls. 34/36 dos autos principais). Embora ciente dessa decisão, a demandante, ora agravante, deixou transcorrer em silêncio o prazo recursal, que foi consumado no dia 03 de outubro de 2024.

Assim, considerando que a autora, ora agravante, visa à reforma da primeira decisão, proferida nas fls. 34/36

dos autos principais, resta o não conhecimento do Recurso no tocante, ante a ocorrência da preclusão temporal, mesmo porque mero pedido de reconsideração não suspende nem interrompe o prazo para o Recurso cabível.

A propósito, eis a Jurisprudência:

2010554-23.2024.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Despejo por Inadimplemento

Relator(a): Rogério Murillo Pereira Cimino

Comarca: Santa Bárbara D Oeste

Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 21/02/2024

Data de publicação: 21/02/2024

*Ementa: AGRADO DE INSTRUMENTO. Ação de despejo cumulada com tutela de urgência e cobrança. Decisão que deferiu a liminar de despejo, condicionando ao recolhimento da caução, no valor de 03 meses de aluguel. Inconformismo da parte autora. **Pleito de dispensa da caução, em razão de sua insuficiência financeira. Desacolhimento. A caução exigida para a concessão da liminar não admite dispensa, por se tratar de requisito legal (art. 59, §1º, da Lei nº 8.245/91). Benefício da justiça gratuita não afasta a exigência legal da prestação de caução. Decisão mantida. Recurso desprovido***

2142792-40.2023.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Locação de Imóvel

Relator(a): Celina Dietrich Trigueiros

Comarca: Santos

Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 27/06/2023

Data de publicação: 27/06/2023

*Ementa: AGRADO DE INSTRUMENTO. Ação de despejo c/c cobrança de aluguéis em atraso. Pedido de tutela antecipada para despejo do locatário, dispensa a caução por não ter o locador condições de arcar com o valor, ou subsidiariamente, que seja substituída a caução pelo crédito de aluguéis vencidos. Alegação ainda de necessidade de reparos no prédio e conduta do locatário de obstar as obras. **Tutela indeferida. Decisão que deve ser mantida. Caução que deve ser prestada. Precedentes. RECURSO IMPROVIDO.***

2183282-07.2023.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Locação de Imóvel

Relator(a): Alfredo Attié

Comarca: São Sebastião

Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 27/08/2023

Data de publicação: 27/08/2023

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA. Decisão interlocutória que indefere o pedido de substituição da caução pelos créditos de alugueis inadimplidos. Impossibilidade. Crédito que ainda é controvertido. Caução que, ademais, serve de garantia ao locatário na hipótese de reversão futura da medida, devendo, por isso, ser idônea. Precedentes da Câmara e da Corte. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

2306314-15.2024.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Compra e Venda

Relator(a): Dario Gayoso

Comarca: Rio Claro

Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 29/10/2024

Data de publicação: 29/10/2024

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. Compra e Venda – Decisão que manteve indeferimento de gratuidade da justiça. Inconformismo do autor. Insurgência que na verdade ataca a primeira decisão que indeferiu a benesse. Pedido de reconsideração que não suspende nem interrompe prazo. Intempestividade constatada. RECURSO NÃO CONHECIDO.

Impõe-se, pois, a rejeição do Recurso na parte conhecida, ficando mantida a r. decisão agravada pelos próprios e jurídicos fundamentos.

Diante do exposto, nega-se provimento ao Recurso na parte conhecida.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT
Relatora