



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000278302

DECISÃO MONOCRÁTICA

Voto nº 25.703

Agravo de Instrumento Processo nº 2080159-22.2025.8.26.0000

Relator(a): L. G. COSTA WAGNER

Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento. Despejo por falta de pagamento. Decisão que indefere pleito de liminar para desocupação imediata do imóvel locado. Decisão atacada que deve ser reformada. Garantia locatícia pactuada em contrato de locação que restou superada pelos valores devidos. Contrato que se encontra desprovido de garantia. Liminar de despejo que deve ser deferida mediante a apresentação de caução. Inteligência do artigo 59, §1º, IX, da Lei 8.245/1991. Precedentes. **RECURSO PROVIDO com determinação.**

I - Relatório

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Naida Martinho Mateo e outros em face de decisão da lavra do MM. Juízo da 4ª. Vara Cível do Foro da Comarca de São Caetano do Sul que indeferiu pleito de liminar para desocupação do imóvel locado, em ação de despejo por falta de pagamento ajuizada contra Marcelo Batista Pereira.

Os Agravantes se insurgem contra a decisão, requerendo a sua reforma.

É o relatório.

II – Fundamentação

O recurso interposto comporta provimento.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O artigo 59, § 1º, inciso IX da Lei 8.245/91, acrescentado pela Lei nº 12.112/09, assim dispõe:

“§ 1º.: Conceder-se-á 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:

(...) 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”.

O inciso IX do dispositivo fixa como condição para a concessão de liminar de despejo por falta de pagamento: *a)* o depósito de caução correspondente a 3 (três) alugueres, e *b)* estar a relação locatícia desprotegida de garantia, seja em razão de sua não contratação, seja em razão de pedido de sua exoneração, seja, ainda, e no que interessa ao mérito recursal, em razão de sua extinção.

A controvérsia reside, portanto, na definição da extensão a ser conferida ao conceito de “extinção” ou “exaurimento” da garantia locatícia, pelo menos para fins de interpretação do referido dispositivo.

Em outras palavras, para o deslinde do imbróglio dos autos, indaga-se se e quando se deve considerar extinta ou exaurida a garantia locatícia, com vistas à concessão da liminar de despejo prevista no § 1º do dispositivo.

No caso em tela, o valor da garantia já está superado, sendo certo que o débito tende a progredir, uma vez permanecendo o locatário residindo no imóvel sem o desejável adimplemento contratual, albergado pela negativa de liminar de despejo contida no *decisum* agravado.

Veja-se que não se está diante de situação de paridade e equilíbrio entre dívida e garantia, em que se poderia sustentar a suficiência desta a obstar a concessão da liminar.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ao contrário, projeta-se um distanciamento progressivo entre o estacionário e inferior valor da garantia originária, de um lado, e o crescente valor da dívida, de outro, o que torna inevitável a percepção de exaurimento daquela.

É certo que os direitos e garantias conferidos a locador e locatário pela lei 8.245/91 são fatores preponderantes a não apenas impulsionar, mas, sobretudo, garantir equilíbrio e estabilidade nas relações locatícias.

A interpretação literal e não relativizada do art. 59, §1º, IX da Lei 8.245/91 tende a subtrair dessa delicada equação componente essencial ao ambiente do negócio locatício, qual seja, a segurança do locador de que receberá contraprestação financeira em razão da cessão do uso e gozo de seu imóvel a outrem.

Nesse sentido, impõe-se um olhar que não retire do locador uma de suas motivações para disponibilizar ao mercado locação a preço justo: a certeza de reaver o imóvel caso a garantia perca sua função primordial.

Negar ao locador a restituição do imóvel ao argumento de existência de garantia que a cada dia vai se tornando insignificante face ao débito crescente, equivale a fechar-se à hipótese de interpretação do dispositivo, aqui albergada, de se entender como extinta ou em exaurimento franco e progressivo uma garantia que ao final se mostrará insubsistente para a satisfação do crédito do locador.

Neste cenário, e à luz da melhor interpretação que se deva dar ao conteúdo da norma em questão, é imperiosa a constatação de que, no caso em tela, a locação encontra-se desprovida de garantia, fato que por si só, já é autorizador da concessão da ordem liminar de despejo prevista no art. 59, §1º, inc. IX, da Lei 8.245/91.

Corroborando o exposto, este Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo assim já se manifestou sobre o tema:



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“Locação residencial. Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança. De acordo com o art. 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/91, com redação dada pela Lei nº 12.112/09, é possível a concessão liminar do despejo quando, inadimplidos aluguéis e encargos locatícios, o contrato, por qualquer motivo, não possuir garantia. No presente caso, a garantia prestada (R\$18.000,00) foi superada pelo valor do débito locatício (R\$178.556,69, em fevereiro de 2017), devendo ser considerada extinta, pois não se mostra hábil a assegurar o recebimento do crédito pelo locador. Imóvel oferecido como caução. Deferimento do pedido liminar. Recurso provido”. (TJSP, Ag. n. 2053644-28.2017.8.26.0000, Rel. Des. Gomes Varjão, j. 19/04/2017).

“Agravado de Instrumento. Locação de imóveis. Despejo por falta de pagamento c.c. cobrança de aluguéis. Deferimento de liminar de desocupação do imóvel. Viabilidade. Verificação de que o contrato ficou sem garantia. Incidência da hipótese prevista no art. 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/91. Decisão agravada reformada em parte. Agravado de Instrumento provido, nos termos do acórdão”. (TJSP, Ag. n. 2208767-53.2016.8.26.0000, Rel. Des. Cristina Zucchi, 34ª Câmara de Direito Privado j. 11/12/2016).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE DESPEJO C.C. COBRANÇA – LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL – Insurgência contra a decisão que deferiu ordem liminar de despejo, eis que o contrato seria dotado de garantia – Extinção, todavia, da garantia contratual prestada, vez que o débito cobrado ultrapassa o valor desta garantia – Locatária agravante que sequer impugnou o valor do débito cobrado – Manutenção da ordem de despejo que se impõe – Negado provimento”. (TJSP; Agravo de Instrumento 2255267-75.2019.8.26.0000; Relator (a): Hugo Crepaldi; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 14ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/12/2019; Data de Registro: 17/12/2019)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE DESPEJO COM PEDIDO DE LIMINAR – PRESENÇA DOS REQUISITOS LEGAIS PARA CONCESSÃO DA LIMINAR – VALOR DA CAUÇÃO SUPERADO PELO VALOR DO DÉBITO – GARANTIA EXTINTA - RECURSO PROVIDO PARA CONCEDER A LIMINAR DE DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL, MEDIANTE PRESTAÇÃO DE CAUÇÃO NO VALOR EQUIVALENTE A TRÊS ALUGUÉIS”. (TJSP; Agravo de Instrumento 2091853-95.2019.8.26.0000; Relator (a): Luiz Eurico; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 9ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 20/05/2019; Data de Registro: 20/05/2019)

Nós também já tivemos a oportunidade de relatar caso semelhante:



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento. Ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis. Liminar para desocupação do imóvel indeferida. Aplicação do art. 59, §1º, inciso IX da Lei 8.245/91. Exaurimento da garantia face sua significativa superação pela dívida locatícia progressiva. Decisão reformada para deferir a desocupação liminar, com observação quanto à possibilidade de purgação da mora, dentro do prazo de quinze dias. RECURSO PROVIDO COM DETERMINAÇÃO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2236678-35.2019.8.26.0000; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado).

Portanto, feita essa ressalva quanto à interpretação mais adequada ao conteúdo do art. 59, §1º, IX da Lei 8.245/91, e desde que presentes os demais requisitos do dispositivo, torna-se imperiosa a concessão da liminar de desocupação do imóvel, nos termos pleiteados pelos Agravantes.

Observa-se, porém, que deverá o MM. Juízo de primeiro grau se atentar aos exatos termos do art. 59, § 3º da Lei nº 8.245/91, que confere ao locatário direito à purga da mora no prazo de 15 (quinze) dias fixados para a desocupação voluntária.

III - Conclusão

Diante do exposto, CONHEÇO E DOU PROVIMENTO AO RECURSO com determinação, nos termos constantes do voto, por aplicação analógica da Súmula 568 do Colendo Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual pode o Relator dar ou negar provimento ao recurso na presença de entendimento dominante acerca do tema em debate.

São Paulo, 24 de março de 2025.

L. G. COSTA WAGNER
Relator