



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000288322**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2075851-40.2025.8.26.0000, da Comarca de Peruíbe, em que é agravante ONILDO IMPERIO, é agravada HELENA CRISTINA FERREIRA MIRANDA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), CARMEN LUCIA DA SILVA E SÁ DUARTE.

São Paulo, 26 de março de 2025.

**ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI**

**Relatora**

Assinatura Eletrônica

**Voto nº 35985**

**Agravo de Instrumento 2075851-40.2025.8.26.0000**

**Agravante: Onildo Imperio**

**Agravado: Helena Cristina Ferreira Miranda**

**Comarca: Peruíbe**

**Agravo de Instrumento. Liminar para despejo. Ação de despejo cumulada com cobrança. Decisão que indeferiu liminar de despejo por entender ausentes os requisitos do art. 59 da Lei do Inquilinato. Valor da inadimplência que supera a garantia. Caução de R\$ 9.000,00 como garantia do contrato. Entendimento jurisprudencial de que fica extinta a garantia quando inferior ao valor do débito perseguido. Possibilidade do despejo liminar. Caução, porém, que continua necessária, ainda que considerando o valor supostamente devido pela ré. Decisão reformada. Recurso provido para conceder o despejo liminar, mas condicionado à caução equivalente a três meses de aluguel.**

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a respeitável decisão por meio da qual, em ação de despejo cumulada com cobrança, foi indeferida a liminar de despejo, porquanto ausentes os requisitos do art. 59 da Lei do Inquilinato (fls. 30 dos autos em primeiro grau).

Inconformada, recorre a parte autora. Narra que requereu a desocupação liminar do imóvel, sem oferecer caução, com fundamento no art. 59, § 1º, IX, da Lei 8.245/91, pois o valor da garantia do contrato foi ultrapassado pelo valor do débito do locatário. Sustenta o cabimento do despejo liminar diante da extinção da garantia prestada. Requer a concessão de efeito ativo ao recurso e, ao final, a reforma da decisão (fls. 1/8).

Indeferido o pedido liminar.

Desnecessária a intimação da agravada, porquanto ainda não integrada à relação jurídico-processual.

**É o relatório.**

***O recurso comporta provimento.***

De início, cabe ressaltar que o agravo foi interposto contra a decisão que indeferiu o pedido liminar de despejo, de modo que, no presente momento, apenas é possível analisar a existência ou não dos requisitos legais autorizadores, sob pena de se antecipar o julgamento de mérito, que é atrelado à observância do devido processo legal, ou seja, do pleno exercício do contraditório e da ampla defesa, com a produção de todas as provas que se fizerem necessárias.

E, em uma análise rasa e superficial da demanda, depreende-se dos autos que, caso fornecida a caução, estão presentes os requisitos autorizadores da liminar, consoante o art. 59 da Lei 8.245/91:

*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)*

*(...)*

É certo que, conforme bem pontuado pelo Juízo *a quo* houve prestação de garantia no valor de R\$ 9.000,00 (fls. 18 do processo em primeiro grau). Todavia, demonstrou a parte autora que o seu valor atualizado já foi ultrapassado pelos débitos havidos (fls. 16/17 dos autos de origem).

Neste contexto, a garantia apresentada já foi consumida, de forma a se convir, em tal situação, que foi extinta. Nesse sentido já se manifestou este Egrégio Tribunal de Justiça:

*LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS – AGRAVO DE INSTRUMENTO – LEI Nº 8.245/91 ALTERADA PELA LEI Nº 12.112/09 – TUTELA ANTECIPATÓRIA – ART. 59, §1º, INC. IX, DA LEI Nº 8.245/91 - VALOR DO DÉBITO PERSEGUIDO QUE SUPERA A GARANTIA PRESTADA PELA LOCATÁRIA – CONTRATO DESPROVIDO DE GARANTIA - DECISÃO REFORMADA – RECURSO PROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. Considerando-se que a caução prestada no início da relação locatícia correspondeu a*

*três meses de aluguel e a dívida ultrapassa o valor recolhido na forma de caução, forçoso reconhecer que o contrato se encontra desprovido de garantia. Tem-se, portanto, que respeitado o entendimento externado pela d. autoridade de primeira instância na r. decisão ora hostilizada, constata-se a presença do requisito exigido no art. 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/91, autorizador da retomada do imóvel locado em caráter liminar, condicionada a sua efetivação à prestação de caução idônea. (TJSP; Agravo de Instrumento 2164071-53.2021.8.26.0000; Relator (a): Paulo Ayrosa; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Roque - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/08/2021; Data de Registro: 11/08/2021) (grifos não originais)*

*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) (grifos não originais)*

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – LOCAÇÃO RESIDENCIAL – AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE ALUGUERES – INDEFERIMENTO DA LIMINAR PARA DESOCUPAÇÃO – REFORMA – SITUAÇÃO ELENCADE NO ART. 59, §1º, IX, DA LEI Nº 8.245/1991 – DÉBITO QUE ULTRAPASSA O VALOR DA GARANTIA PRESTADA NO CONTRATO – LIMINAR CONDICIONADA À PRESTAÇÃO DE CAUÇÃO DE TRÊS ALUGUERES. Agravo de instrumento provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2118751-48.2019.8.26.0000; Relator (a): Jayme Queiroz Lopes; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional de Vila Mimosa - 5ª Vara; Data do Julgamento: 17/06/2019; Data de Registro: 17/06/2019) (grifos não originais)*

Assim, forçoso admitir que, realmente, está presente uma das hipóteses a autorizar o despejo liminar.

No entanto, necessário que se preste caução para concessão da medida. Nesse contexto, nota-se que a concessão da liminar deve, de fato, ser condicionada ao depósito da caução, nos termos do art. 59, § 1º, da Lei nº 8.245/91.

Assim já decidiu esta Colenda Câmara, inclusive condicionando a concessão da liminar:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE DESPEJO – VALOR DA CAUÇÃO SUPERADO PELO VALOR DO DÉBITO - GARANTIA EXTINTA - PRESENÇA DOS REQUISITOS LEGAIS PARA CONCESSÃO DA LIMINAR,*

**MEDIANTE A PRESTAÇÃO DE CAUÇÃO EQUIVALENTE A TRÊS MESES DE ALUGUEL, AINDA QUE A AGRAVANTE SEJA BENEFICIÁRIA DA JUSTIÇA GRATUITA, POIS SE TRATA DE EXIGÊNCIA LEGAL - RECURSO NÃO PROVIDO** (TJSP; Agravo de Instrumento 2069269-63.2021.8.26.0000; Relator (a): Luiz Eurico; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/04/2021; Data de Registro: 28/04/2021) (grifos não originais)

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – Interposição contra decisão que deferiu pedido liminar de despejo, dispensando, por ora, o autor do depósito da caução. Benefício da justiça gratuita concedido apenas para análise do recurso. Contrato de locação sem garantia. Preenchimento dos requisitos do artigo 59, IX, da Lei de Locação. Concessão de liminar de despejo condicionada à prestação de caução, no valor de três meses de aluguel, nos termos do § 1º do mencionado artigo, no prazo a ser assinalado pelo Juízo. Decisão parcialmente reformada.* (TJSP; Agravo de Instrumento 2181251-24.2017.8.26.0000; Relator (a): Mario A. Silveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/11/2017; Data de Registro: 13/11/2017) (grifos não originais)

*Processual Civil. Ação de despejo por falta de pagamento. Pedido de liminar deferido, mas condicionado à caução equivalente a três meses de*

aluguel, nos termos do art. 59, § 1º, da Lei 8.245/91. Pretendida dispensa de caução com fundamento na Lei n. 1.060/50. Impossibilidade. Benefícios da justiça gratuita que não abrangem a segurança exigida para o cumprimento da liminar. Locadora que, demais disso, afirma ser proprietária do imóvel dado em locação, idôneo e suficiente para fim de caução, ressalvada alguma situação excepcional (no caso não cogitada). Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2005093-22.2014.8.26.0000; Relator (a): Mourão Neto; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Conchal - Vara Única; Data do Julgamento: 03/02/2014; Data de Registro: 05/02/2014) (grifos não originais)

Portanto, a respeitável decisão deve ser reformada, para que seja concedida a liminar de despejo, que, entretanto, fica condicionada à prestação de caução, no valor de três meses de aluguel, nos termos do art. 59, § 1º, da Lei de Locações, no prazo a ser assinalado pelo Juízo.

Ante o exposto, *dá-se provimento* ao recurso.

**ANA LÚCIA ROMANHOLE MARTUCCI**

**Relatora**