



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000293422

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2024244-85.2025.8.26.0000, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é agravante MARIELLA MATAVELLI DI GENNARO COSTA, é agravado MAYCO GONÇALVES DE OLIVEIRA FIRMINO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso, com observação. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), WALTER EXNER E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

PEDRO BACCARAT
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2024244-85.2025

AGRAVANTE: Mariella Matavelli Di Gennaro Costa

AGRAVADO: Mayco Gonçalves de Oliveira Firmino (não citado)

COMARCA: São Bernardo do Campo – 9ª Vara Cível

Agravo de instrumento. Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança. Contrato de locação garantido por caução que se esvaziou em face de dívida que lhe é superior. Deferimento da liminar nos termos do art. 59, § 1º, inc. IX, da Lei nº 8.245/91. Recurso provido, com observação quanto à necessidade de caução pela Agravante.

VOTO n.º 50.666

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento tirado contra decisão prolatada pelo magistrado, Doutor Rodrigo Gorga Campos, que indeferiu liminar de despejo, por estar o contrato garantido por caução.

Insurge-se a Autora alegando que a caução dada pelo locatário, no valor de R\$ 8.400,00, foi superada pelo montante da dívida que alcança R\$7.208,83, já descontado o valor da caução, situação que se assemelha à

ausência de garantia, autorizando a concessão da liminar.

Recurso tempestivo, preparado
e não respondido.

É o relatório.

Mariella Matavelli Di Gennaro Costa alugou um imóvel residencial para Mayco Gonçalves de Oliveira Firmino, com aluguel de R\$2.800,00, pelo prazo de 30 meses, e garantia no valor correspondente a R\$8.400,00 (fls. 12/32, dos autos principais). A locadora ajuizou a presente ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, alegando inadimplemento de alugueres e encargos vencidos desde agosto de 2024, no montante de alcança R\$7.208,83, já descontado o valor da caução.

A Lei nº 12.112/09, atenta à necessidade de assegurar a maior efetividade da tutela jurisdicional perseguida nas ações de despejo, ampliou os casos de concessão da liminar de despejo, sem audiência da parte contrária, fixando assim a celeridade da prestação jurisdicional como valor especialmente relevante nestas ações, sem descurar do risco de reversão da decisão, e para tanto impôs a caução destinada a garantir os prejuízos de uma desocupação indevida.

Para as hipóteses descritas no §1º, do art. 59, da nº Lei 8245/91, determinou a concessão de liminar para a desocupação do prédio em quinze dias. Esta norma especial impõe a concessão da liminar, comando que se extrai da expressão “conceder-se-á”. Reservou este comando aos casos relacionados nos incisos I a IX.

Ressalte-se que referido comando possibilita a concessão de liminar para desocupação do imóvel locado, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada caução, nos casos de despejos que tenham por fundamento a falta de pagamento de aluguéis, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, da Lei nº 8.245/91, quais sejam: caução, fiança, seguro de fiança locatícia e cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento.

Apesar de o contrato estar garantido por caução de R\$8.400,00, a garantia esvaziou-se em face de débito superior.

A circunstancial existência de garantia formal não obsta a concessão da liminar, se esta, verdadeiramente, não assegura a satisfação do crédito do locador.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, dá-se provimento ao recurso para conceder a tutela provisória de despejo, desde que prestada a caução no valor equivalente a 3 meses de aluguel.

Pedro Baccarat
Relator