



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000297558

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2083897-18.2025.8.26.0000, da Comarca de Franca, em que é agravante JUNIOR DONIZETE DE OLIVEIRA, é agravado YAGO MIGUEL SOARES DE SOUZA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E EDUARDO GESSE.

São Paulo, 27 de março de 2025.

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2083897-18.2025.8.26.0000

Nº de Origem: 1003292-96.2025.8.26.0196

Comarca: Franca – 4ª Vara Cível

Agravante: Junior Donizete de Oliveira

Agravado: Yago Miguel Soares De Souza

Juíza de Origem: Julieta Maria Passeri de Souza

Voto nº 5.956

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de despejo c.c cobrança de aluguéis – Deferimento da liminar condicionado ao depósito de caução idônea – Irresignação do autor – Acolhimento – Desnecessidade de apresentação de caução em dinheiro - Doutrina e jurisprudência têm admitido a prestação de caução real ou fidejussória, no caso, desde que a caução seja idônea e observe o valor equivalente a três meses de aluguel – Possibilidade de substituição da caução exigida pelo art. 59, § 1º da Lei nº 8.245 de 1991 pelo próprio imóvel – Precedente deste E. Tribunal - Decisão reformada – RECURSO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento com pedido de efeito ativo, interposto contra a decisão de fl. 47/48 dos autos originários que, em ação de despejo por inadimplemento, condicionou o efetivo cumprimento da tutela de urgência para desocupação do imóvel ao depósito de caução em dinheiro, no valor correspondente a três meses o

valor do aluguel.

Busca-se a reforma, ao argumento de que estão presentes os requisitos para concessão da liminar. Sustenta que a lei não faz qualquer exigência de que a caução seja fornecida em pecúnia, mas sim que seja idônea e suficiente para garantir a execução. Defende a possibilidade de indicação do próprio imóvel como garantia. Pede pelo provimento do recurso, para que seja deferida a liminar, tendo como caução o próprio bem (fls. 01/07).

Recurso tempestivo e processado com a concessão da tutela antecipada recursal.

Dispensada a contraminuta, ausente parte contrária citada na origem.

É o relatório.

Pois bem. A irresignação merece acolhida.

O art. 59, § 1º, da Lei nº8245/91 possibilita, em determinadas hipóteses (incisos I a IX), a concessão de liminar *inaudita altera parte* de desocupação nas ações de despejo, mediante a prestação de caução. Esta liminar não tem natureza de cautelar, mas, sim, de verdadeira antecipação de tutela específica, pois com ela o requerente já obtém a satisfação provisória de seu direito.

Segundo a dicção do inc. IX do dispositivo ora mencionado, é requisito para a decretação da liminar de despejo por falta de pagamento do aluguel e acessórios da locação o fato de o contrato estar desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37 do mesmo diploma legal, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou

pedido de exoneração sem motivação.

Veja-se, por oportuno, a redação do art. 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/91:

“Art. 59. (...)

§ 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.”

Na hipótese dos autos, tem-se que as partes firmaram contrato de locação para fins residenciais (fls. 33/35 dos autos originários), com a prestação de garantia de caução em dinheiro no valor de R\$ 4.050,00, correspondente a três aluguéis mensais, consumida pelo valor do débito atual que perfaz a quantia de R\$ 7.704,42 (fls. 14 dos autos originários).

Logo, estando contrato desprovido de qualquer garantia e estando presentes os requisitos legais no caso sub judice, cabível a concessão de liminar *inaudita altera parte* para desocupação do imóvel locado, desde que prestada caução idônea pelo Autor antes do início dos atos de execução do despejo.

No que se refere à caução indicada pelo art. 59, § 1º da Lei nº 8.245 de 1991, não há exigência de seja prestada em espécie, apenas que se mostre suficiente para a garantia do valor de três aluguéis.

No caso, o autor ofertou o próprio imóvel objeto da locação como garantia na presente ação (fl. 04 de origem), de maneira que inexiste razão para seu indeferimento.

Ressalte-se que este E. Tribunal tem admitido esse tipo de substituição:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de despejo por falta de pagamento. Decisão que condicionou a liminar de despejo ao depósito da caução. Hipótese prevista no art. 59, § 1º, inc. IX da Lei de locação. Débito que supera a garantia ofertada. Extinção da garantia que autoriza a concessão da liminar de despejo. Substituição da caução no valor de três aluguéis (art. 59, § 1º da Lei nº 8.245/91) pelo próprio imóvel. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO”. (TJSP; Agravo de Instrumento 2092993-28.2023.8.26.0000; Relator (a): Carmen Lucia da Silva; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 37ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/06/2023; Data de Registro: 06/06/2023)

Nesse passo, a decisão agravada merece ser reformada.

Pelo exposto, **meu voto dá provimento ao recurso**, para confirmar a medida liminarmente deferida nesta sede recursal.

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO