



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000296015

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2043665-61.2025.8.26.0000, da Comarca de Boituva, em que é agravante LUIZ ANTONIO DE CASTRO, é agravado ESPÓLIO DE LUCAS LUIZ DOS SANTOS (NÃO CITADO).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. 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), MILTON CARVALHO E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

WALTER EXNER

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº: 2043665-61.2025.8.26.0000.

Agravante: Luiz Antonio de Castro.

Agravado: Espólio de Lucas Luiz dos Santos.

Ação: Despejo por falta de pagamento c/c cobrança (nº 1000174-66.2025.8.26.0082).

Juíza: Heloisa Helena Franchi Nogueira Lucas.

Voto nº 41.085

Agravo de instrumento. Ação de despejo c/c cobrança. Deferimento da liminar de despejo. Ausência de garantia estabelecida no contrato escrito de locação. Possibilidade de oferecimento de caução real. Imóvel oferecido que pertencente à empresa do qual o agravante figura como sócio. Matrícula atualizada do bem não juntada aos autos, o que impede a aferição da atual situação do bem e da sua valoração. Oferecimento dos alugueres vencidos e supostamente inadimplidos a título de garantia. Impossibilidade. Atributo de incerteza. Inidoneidade das garantias. Decisão preservada. Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 71 que, nos autos de ação de despejo cumulada com cobrança, deferiu a liminar de despejo mediante prestação de caução em dinheiro.

Inconformado, recorre o agravante alegando, em síntese, não dispor de condições financeiras para a

prestação de caução em dinheiro, visto que atualmente sobrevive exclusivamente da percepção de aposentadoria no valor de um salário-mínimo. Sustenta legítima a prestação de caução real, nos termos do artigo 37 da Lei 8.245/91, sublinhando que a documentação acostada aos autos comprova ser proprietário do imóvel. Defende, ao lado disso, que a garantia pode recair sobre os alugueres vencidos, objeto de cobrança na demanda de origem, trazendo, em reforço, precedente desta c. Corte. Requer, destarte, a concessão da tutela provisória e, ao final, o provimento do recurso.

O recurso foi recebido no efeito meramente devolutivo e encaminhado para julgamento, visto que a parte contrária sequer foi citada.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Os incisos do art. 59, § 1º, da Lei nº 8.245/91 estabelecem as hipóteses nas quais se torna possível a concessão de liminar de despejo, condicionada à prestação de caução no valor equivalente a três meses de aluguel, dispondo o inciso IX ser possível a medida nas ações que tiverem por fundamento *“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”* (grifo nosso).

E, na hipótese vertente, o contrato escrito entabulado entre as partes não se encontra provido de qualquer das garantias previstas em legislação especial, de modo que a liminar de despejo é cabível, se prestada a caução, sendo possível o oferecimento de bem imóvel pelo locador, desde que comprovada a sua titularidade.

O agravante ofereceu em garantia ao juízo bem imóvel pertencente à empresa Madeireira Castro Ltda, da qual ele e sua esposa são sócios, conforme se observa da ficha cadastral da Jucesp acostada às fls. 47/49. Ocorre, porém, que ele não apresentou a matrícula atualizada, tampouco avaliações particulares, o que impede a aferição da atual situação do bem e da sua valoração, do que resulta a inidoneidade da garantia prestada.

Não colhe, tampouco, o pedido de utilização do crédito de alugueres em aberto para fins de caução.

Com efeito, o ponto controvertido da demanda repousa justamente na eventual existência de alugueres em aberto, de sorte que o suposto crédito, ainda passível de impugnação, não pode ser considerado garantia idônea, visto que desprovido do atributo da certeza.

Confira-se:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL– AÇÃO DE DESPEJO – LIMINAR DE DESOCUPAÇÃO – Locação desprovida de garantida por ser o valor do débito superior ao valor

caucionado pela parte locatária – Presentes os requisitos para a concessão da desocupação liminar, condicionada a expedição do mandado de despejo à prestação de caução pelo locador, no equivalente a três meses de aluguel – Inteligência do art. 59, §1º, IX da Lei nº 8.245/91 – Pedido de dispensa do depósito da caução por ser a parte autora beneficiária da gratuidade de justiça – Descabimento – Exigência legal que não comporta afastamento – Efetivação da ordem condicionada à prestação de caução – CAUÇÃO PROCESSUAL – Utilização do crédito dos aluguéis vencidos como caução – IMPOSSIBILIDADE – Montante que visa garantir o ressarcimento da parte locatária em caso de prejuízos advindos da revogação da liminar – Caução que pode incidir sobre outros bens de propriedade do locador, inclusive o próprio imóvel locado, desde que comprovada sua propriedade e a inexistência de ônus reais ou gravames – DECISÃO AGRAVADA MANTIDA – RECURSO IMPROVIDO”. (Agravado de Instrumento nº 2084684-81.2024.8.26.0000, Rel. Des: Luis Fernando Nishi, 31ª Câmara de Direito Privado, j. 03/06/2024)

“LOCAÇÃO DE IMÓVEL – DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADO COM COBRANÇA – CONCESSÃO DE LIMINAR, MEDIANTE PRESTAÇÃO DE CAUÇÃO EM DINHEIRO – OFERECIMENTO DE ALUGUÉIS SUPOSTAMENTE INADIMPLIDOS – IMPOSSIBILIDADE – VALORES CUJA CERTEZA SÓ É OBTIDA NA SENTENÇA – CAUÇÃO, REAL OU FIDEJUSSÓRIA, QUE DEVE SER IDÔNEA PARA REPARAÇÃO IMEDIATA DE PREJUÍZOS SOFRIDOS POR LOCATÁRIO, EM RAZÃO DE LIMINAR INDEVIDAMENTE CUMPRIDA EM AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO JULGADA IMPROCEDENTE. AGRAVO DESPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO”. (Agravado de Instrumento nº 2072428-43.2023.8.26.0000, Rel. Des: Andrade Neto, 32ª Câmara de Direito Privado, j. 17/04/2023)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Isto posto, pelo meu voto, **nego**
provimento ao recurso.

WALTER EXNER

Relator