



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000302593

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2083228-62.2025.8.26.0000, da Comarca de Itanhaém, em que é agravante ANTONIO CARLOS SIMÕES, é agravado CELSO RODRIGUES DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E MARY GRÜN.

São Paulo, 28 de março de 2025.

ANA LUIZA VILLA NOVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 12.446

Agravo de Instrumento nº 2083228-62.2025.8.26.0000

Comarca: Itanhaém

Agravante: Antonio Carlos Simões

Agravado: Celso Rodrigues de Oliveira

Juiz(a): Rafael Vieira Patara

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Locação de imóveis (finalidade residencial) - Ação de despejo com pedido liminar - Inconformismo contra decisão interlocutória que antes de apreciar o pedido liminar de despejo, determinou que se aguarde, no prazo de 10 dias, manifestação do locador sobre a forma de prestação da caução - Necessidade, para o despejo liminar, de recolhimento de caução idônea pelo locador, em dinheiro (valor correspondente a três alugueres) ou de oferecimento do próprio imóvel objeto da locação, desde que dele disponha o locador - Exegese do artigo 59, §1º, da Lei nº 8.245/91 - Ausente apreciação do Magistrado *a quo* quanto ao pedido de despejo liminar, ante a exigência legal de prestação de caução para o seu deferimento, não se conhece de tal pedido, sob pena de supressão de instância, mantida a decisão que determinou ao agravante se manifestar sobre mencionada caução - Recurso desprovido, na parte em que conhecido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão de fl. 18 da origem que, em ação despejo por falta de pagamento c.c. cobrança (locação com finalidade residencial) antes de apreciar o pedido liminar de despejo, determinou que se aguarde, no prazo de 10 dias, *“a vinda de informações de como o requerente pretende prestar a caução do artigo 59, parágrafo primeiro da Lei 8.245/91.”*

Em suas razões recursais, o agravante argumenta, em síntese, que, nos termos do artigo 9º, inciso III, da Lei 8.245/91, o não pagamento dos aluguéis e encargos configura hipótese de resolução do contrato de locação e autoriza o despejo do locatário.

Além disso, o artigo 59, § 1º, inciso IX, da mesma lei, possibilita a concessão de despejo liminar no prazo de 15 dias, quando o contrato não contar com garantias previstas no artigo 37 da Lei de Locações, como fiador, seguro de fiança ou caução. Diz que, no caso em tela, ficou demonstrado que o contrato não possui garantia e que houve inadimplemento por parte do agravado, de modo que estão presentes os requisitos legais para a concessão da tutela de urgência. Por fim, pede a concessão de efeito suspensivo ao recurso e, ao final, o seu provimento (fls. 01/03).

Recurso tempestivo, preparado e remetido diretamente para julgamento virtual, ante a não citação do parte contrária.

É o relatório.

Como se sabe, o art. 59, § 1º, IX, da Lei n.º 8.245/91, com a redação dada pela Lei n.º 12.112/09, estabelece a possibilidade do deferimento de liminar para desocupação em quinze dias nas ações de despejo que tiverem por fundamento exclusivo a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, quando estiver 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.

“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)”

Anote-se que, apesar de o § 1.º do art. 59 da Lei n.º 8.245/91 mencionar que a caução a ser prestada para a concessão da liminar para desocupação em 15 (quinze) dias corresponde ao valor equivalente a 3 (três) meses de aluguel, não exige obrigatoriamente que seja em dinheiro, podendo até mesmo ser ofertado o próprio imóvel locado se comprovada a titularidade do bem pelo locador.

Ensina SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA que, a respeito da garantia locativa “*Não exige a lei que seja em dinheiro. Nada impede que possa ser real ou fidejussória, desde que o bem ofertado, para que sobre ele recaia a garantia, seja de valor igual ou superior a três meses de aluguel, ou, então, que o fiador indicado, e que aceite o encargo, responda por aquele valor.*

O próprio imóvel objeto da ação de despejo poderá ser ofertado em caução, desde que dele disponha o

locador, comprovadas sua titularidade e a inexistência de outros ônus reais.

É importante verificar, ao se prestar a caução e não sendo ela em dinheiro, se o caucionante tem a disponibilidade do bem oferecido.

(...)

O objetivo da caução é o de garantir ao locatário o ressarcimento dos prejuízos sofridos, com a execução antecipada do despejo, na hipótese de vir a ser julgada, ao final, improcedente a pretensão.

Neste caso, funcionará a caução como início de indenização, revertendo automaticamente em benefício do locatário, que poderá levantá-la, se em dinheiro, com os acréscimos da lei.

Se prestada com outro bem, que não dinheiro, poderá o réu excutir a garantia, levando-o à praça, e se fidejussória, reclamar do fiador o pagamento do valor equivalente à caução” (A Nova Lei do Inquilinato Comentada, 2.^a ed. Ed. Forense, pág. 225).

No caso em tela, o locador, ante a inadimplência do locatário e a ausência de uma das garantias (caução, fiança, seguro de fiança locatícia e cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento) previstas no art. 37 da referida lei, conforme se verifica do contrato de locação de fls. 09/15 da origem, pretende o despejo liminar.

Assim, o Magistrado *a quo* antes de apreciar o pedido e, uma vez que ausente a prestação de caução equivalente a três meses de aluguel ou o oferecimento do próprio imóvel, determinou que se aguarde manifestação do locador nesse sentido.

É certo que o valor da caução, na hipótese, de R\$ 1.800,00, equivalente a três locativos (estipulado em R\$ 600,00 – fl. 10 dos autos de origem) não se revela exagerado e é necessário como garantia, a fim de possibilitar o despejo pretendido. E, no tocante ao oferecimento do próprio imóvel objeto da ação de despejo em caução, deve ficar demonstrado que dele disponha o locador, comprovadas sua titularidade e a inexistência de ônus reais.

Desse modo, não tendo o Magistrado *a quo* analisado o pedido de despejo liminar, ante a exigência legal de prestação de caução para o seu deferimento, nos termos acima expostos, não se conhece do recurso, sob pena de supressão de instância, mantida a decisão que determinou ao agravante se manifestar sobre mencionada caução.

Isto posto, **NÃO SE CONHECE** em parte do recurso e, na parte conhecida, **NEGA-SE PROVIMENTO**, nos termos da fundamentação.

ANA LUIZA VILLA NOVA

Relatora