



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000320426

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2059988-44.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante TAKE TIME LOGÍSTICA LTDA (JUSTIÇA GRATUITA), é agravado ADR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.

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 em parte 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) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MILTON CARVALHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 43855.

Agravo de instrumento nº 2059988-44.2025.8.26.0000.

Comarca: São Paulo.

Agravante: Take Time Logística Ltda.

Agravada: ADR Administração e Participações Ltda.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Locação. Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança. Liminar de desocupação deferida na fase de saneamento do feito. Indeferimento de pedido de suspensão da ordem de despejo. Necessidade de prestação de caução equivalente a três meses de aluguel ou indicação do próprio imóvel. Exigência legal. Oferecimento do próprio crédito objeto da demanda, ademais, que não é admitido. Ausência de certeza e liquidez. Crédito que não foi reconhecido judicialmente, sendo passível de impugnação nesta fase processual. Execução da liminar que, na hipótese, deve ser condicionada à prestação de caução idônea. Recurso parcialmente provido.

Trata-se de agravo de instrumento tirado da respeitável decisão de fls. 165 dos autos do processo de origem que, em ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, indeferiu pedido de revogação da liminar de despejo, que fora concedida quando do saneamento do feito.

Sustenta a agravante, em síntese, que faz jus aos benefícios da gratuidade da justiça; que a concessão da liminar de despejo deixou de observar a legislação aplicável, especialmente o disposto no artigo 59, §1º, IX, da Lei 8.245/91, que estabelece expressamente, como requisito da liminar de desocupação, a prestação de caução em valor equivalente a 3 meses de aluguel em casos de ação de despejo com fundamento na falta de pagamento; que a caução tem a função de evitar

que o despejo liminar cause danos irreparáveis ao locatário antes da solução definitiva da lide; e que a jurisprudência pátria é uníssona quanto à necessidade de que sejam respeitados os requisitos legais para a concessão da liminar de desocupação. Requer, assim, o provimento do recurso, com a reforma da decisão agravada e consequente revogação da ordem de despejo.

A liminar foi deferida para condicionar a execução da liminar de despejo à prestação de caução idônea (fls. 42/43 do instrumento).

Houve resposta, aduzindo a agravada, preliminarmente, a intempestividade do agravo de instrumento e, no mérito, que a dívida supera o valor da caução, mas a fim de encerrar a discussão, promoveu o seu recolhimento, conforme comprovantes acostados (fls. 48/54)

Nova petição da agravada, fls. 58/59, reiterando o pedido formulado em sua petição inicial.

É o essencial a ser relatado.

O agravo merece parcial provimento.

A agravante se insurge contra decisão que, em ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, indeferiu o pedido de suspensão da liminar de despejo, concedida quando do saneamento do feito. Alegou, em suma, que a desocupação não poderia ter sido determinada sem a exigência legal da prestação de caução, pelo que a decisão deve ser revogada.

Em primeiro lugar, afasta-se a preliminar de intempestividade arguida pela agravada, ressaltando-se que o recurso comporta conhecimento, por se tratar de insurgência manifestada contra a

decisão de fls. 165, que indeferiu pedido de suspensão dos efeitos de liminar de despejo, pelo que a hipótese se insere, em tese, na previsão contida no artigo 1.015, I, do Código de Processo Civil (*Art. 1.015. Cabe agravo de instrumento contra as decisões interlocutórias que versarem sobre: I - tutelas provisórias*).

E, no caso em tela, a respeitável decisão recorrida realmente comporta reparos.

O artigo 59, §1º, IX, da Lei nº 8.245/91, conforme redação da Lei 12.112/2009, 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, 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*.

Além disso, o artigo 59, §1º, da Lei de Locações exige que o locador preste caução no valor equivalente a três meses de aluguel para que a liminar possa ser concedida.

É inviável, portanto, a decretação do despejo pelo Juízo de primeira instância sem a correspondente prestação da caução, por se tratar de exigência legal para o despejo liminar.

De outro lado, ressalta-se que não é necessário que a caução prestada pelo locador corresponda a dinheiro. Admite-se que a caução seja real ou fidejussória, mas desde que idônea e suficiente.

Como ensina **SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA**, *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 (A lei do inquilinato comentada, 6ª ed., Rio de Janeiro, GZ, 2010, p. 259) (realces não originais).

Nesse contexto, cumpre frisar, ainda, que, ao contrário do que defendeu a agravada, o crédito locatício decorrente do inadimplemento de aluguéis não constitui garantia idônea.

Isso porque o crédito que a agravada alega possuir ainda não foi reconhecido por sentença e, nesta fase do processo, pode ser impugnado pela agravante, que inclusive assim o fez em sede de contestação (fls. 83/100). Desse modo, como o crédito não possui certeza e liquidez, seria o caso de inadmitir qualquer pretensão de prestação da caução na forma mencionada, porque inidônea.

Nesse sentido são os precedentes desta Colenda Câmara:

*Locação. Ação de despejo por falta de pagamento com pedido cumulado de cobrança. Liminar. Decisão que exigiu caução a ser prestada no prazo de 48 horas. **Pedido de dispensa à vista da alegação de que o débito em muito supera o valor exigido para caução. Descabimento. Requisito de ordem legal que por isso não pode ser dispensado pelo Juiz. Artigo 59, §1º, da Lei nº 8.245/91.** Oferecimento para aquele fim do crédito locatício. Cabimento, desde que o crédito oferecido seja incontroverso, circunstância inócurrenente na espécie. Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2040003-60.2023.8.26.0000; Rel. Arantes Theodoro; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 07/03/2023) (realces não originais)*

*Agravo de instrumento. Locação. Ação de despejo por falta de pagamento. Liminar deferida. **Caução. Inidoneidade do próprio crédito objeto da demanda, porque ainda não submetido ao contraditório.** Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2093454-34.2022.8.26.0000; Rel. Pedro Baccarat; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 23/05/2022) (realces não originais)*

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Locação residencial. Ação de despejo por falta de pagamento. Pedido liminar. Necessidade de prestação de caução equivalente a três meses de aluguel. **Oferecimento do próprio crédito objeto da demanda. Impossibilidade. Caução que não pode ser considerada idônea. Precedentes.** Tutela de urgência. Requisitos do art. 300 do CPC não vislumbrados em sede de cognição sumária. A antecipação da tutela sem audiência da parte contrária é providência excepcional. Indeferimento da liminar mantido. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2265992-26.2019.8.26.0000; Rel. Milton Carvalho; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 13/02/2020) (realces não originais)*

Assim, ainda que seja possível a prestação de caução real ou fidejussória, não se afigura idônea a caução consistente no próprio crédito que o locador afirma possuir em face do locatário.

Estabelecidas tais premissas, constata-se que a decisão agravada merece reforma parcial, apenas para condicionar a efetivação do despejo à prestação de caução idônea, anotando-se que ela pode ser constituída inclusive pelo próprio imóvel objeto da locação ao Juízo, mediante comprovação de sua propriedade, uma vez que, como já afirmado, não se exige que a caução prestada pelo locador, para atendimento ao disposto no artigo 59, §1º, da Lei 8.245/91, corresponda necessariamente a dinheiro, bastando que seja idônea.

Nesse sentido:

Contrato de locação de imóvel residencial. Ação de despejo por falta de pagamento. De acordo com o art. 59, § 1º, inc. IX, da Lei 8.245/91, com redação dada pela Lei 12.112/09, é possível a concessão liminar do despejo quando, inadimplidos alugueres e encargos locatícios, o contrato, por qualquer motivo, não possuir garantia. Hipótese caracterizada nos autos. A efetivação da medida, contudo, está condicionada à prestação de caução, que pode ser em dinheiro ou consistir no próprio imóvel locado ou outro bem idôneo, mediante prova da propriedade. Recurso provido, com observação. (TJSP; Agravo de Instrumento 2334805-32.2024.8.26.0000; Rel. Gomes Varjão; 34ª Câmara de Direito Privado; j. 14/11/2024) (realces não originais)

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS. DEFERIMENTO DA TUTELA ANTECIPADA. OFERECIMENTO DO PRÓPRIO IMÓVEL OBJETO DA LOCAÇÃO COMO CAUÇÃO. ADMISSIBILIDADE. AGRAVO PROVIDO. A efetivação da medida liminar, em ação de despejo, depende da prévia prestação de caução, nos termos do artigo 59, § 1º, da Lei 8.245/91. A caução pode ser real ou fidejussória e, no caso, não existindo qualquer comprovação de restrição legal, nada impede que imóvel de propriedade da parte locadora seja dado em garantia. (TJSP; Agravo de Instrumento 2324981-49.2024.8.26.0000; Rel. Antonio Rigolin; 31ª Câmara de Direito Privado; j. 08/11/2024) (realces não originais)

De rigor, portanto, a reforma parcial da decisão recorrida, para o fim de condicionar a execução do despejo liminar à prestação de caução idônea, notando-se, inclusive, que a agravada promoveu o recolhimento do valor da caução, conforme comprovantes de fls. 55/56.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por tais fundamentos, ***dá-se parcial provimento*** ao recurso.

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
relator