



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000328118

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2092628-03.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ALEXANDRE LUIZ EMÍDIO, é agravada GRAZIELE MONIQUE FERREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), PAULO AYROSA E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

ROSANGELA TELLES
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 32799

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2092628-03.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: ALEXANDRE LUIZ EMÍDIO

AGRAVADO: GRAZIELE MONIQUE FERREIRA

COMARCA: SÃO PAULO – FORO REGIONAL DE PINHEIROS

JUIZ: ANTONIO MANSSUR FILHO

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA POR FALTA DE PAGAMENTO. LIMINAR. *Decisão que deferiu o pedido de desocupação liminar. Inconformismo do locatário. REQUISITOS DO ART. 59, §1º, INC. IX, DA LEI DO INQUILINATO. Garantia contratual oferecida pelo locatário que se mostra insuficiente frente à dívida. Caução processual devidamente depositada pela locadora. Inadimplemento incontroverso. Ordem para desocupação voluntária em 15 dias, sob pena de despejo forçado. Purgação da mora que deve se dar no prazo para desocupação voluntária. Vulnerabilidade social do agravante não o isenta da contraprestação pelo uso da coisa alheia. Contrato de locação oneroso e sinalagmático. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.*

Cuida-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 53 dos autos originários, que deferiu a liminar de despejo, facultando ao locatário a purgação da mora no prazo de 15 dias.

Insurge-se o locatário alegando que o inadimplemento ocorreu em razão de desemprego temporário, mas já obteve uma recolocação profissional, que possibilitará a oportuna purgação da mora. Invoca os princípios da função social do contrato, da dignidade da pessoa humana, da razoabilidade e da proporcionalidade, bem como o direito fundamental à moradia, ressaltando que é viúvo e responsável pelo sustento de três filhos menores, um deles com autismo,

de modo que o despejo colocará sua família em situação de vulnerabilidade. Pleiteia a gratuidade da justiça.

Recurso tempestivo e não preparado (art. 99, §7º, do CPC).

Contraminuta dispensada, ante a inexistência de prejuízo ao agravado.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Excepcionalmente, conheço o recurso independentemente do recolhimento do preparo, porque consta dos autos originários pedido de gratuidade da justiça deduzido pelo réu, ora agravante (fls. 68 da origem), ainda não examinado pelo D. Juízo de primeiro grau.

Em 24.11.2023, GRAZIELE MONIQUE FERREIRA firmou com ALEXANDRE LUIZ EMÍDIO um contrato de locação residencial, com prazo previsto de 30 meses, aluguel mensal de R\$ 2.200,00 e caução equivalente a três alugueres (fls. 16/19 da origem). O locatário não paga os locativos desde junho de 2024.

Daí a locadora extraiu a fundamentação para o ajuizamento, em 11.12.2024, de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, calculando seu crédito em R\$ 9.242,32, já descontada a garantia contratual.

Após o depósito, pela autora, da caução processual de três alugueres exigida pelo art. 59, §1º, da Lei 8.245/91 (fls. 51/52 da origem), sobreveio a r. decisão agravada:

Prestada a caução em dinheiro, equivalente a três alugueres,

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

defiro a medida liminar para desocupação, com prazo de 15 dias, facultada a emenda da mora, no prazo de desocupação voluntária retro mencionado, na forma do art. 59, par. 3º, da Lei de Locações, convertendo-se em mandado coercitivo, caso superado o prazo para desocupação.

Defiro ordem de arrombamento e o concurso da Força Pública.

Cite-se a parte requerida para responder em 15 (quinze) dias ou efetuar o pagamento, mediante depósito judicial, incluindo os encargos moratórios contratados e honorários advocatícios que fixo em 20% do valor total do débito atualizado.

Relatados os atos processuais praticados, passo ao exame do recurso de agravo de instrumento interposto pelo réu.

O ora agravante juntou aos autos cópia de sua CTPS digital, indicando que havia sido demitido em 19.07.2024 e foi admitido, em 03.02.2025, em novo emprego como vendedor de carros, recebendo salário variável (fls. 70/73 da origem). Demonstrou ser viúvo (fls. 74/75 da origem) e sustentar três filhos, um deles com transtorno do espectro autista (fls. 93/110 destes autos).

Pois bem, o 59, §1º, inciso IX da Lei do Inquilinato assim dispõe:

*“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”.

Ainda que no início do contrato o locatário tenha prestado caução, é certo que a garantia se tornou insuficiente frente à dívida atualizada. Em verdade, a dívida supera em muito o valor da caução.

Nessa hipótese, esta C. Câmara entende que o contrato se encontra desprovido de garantia, admitindo-se o despejo liminar, nos termos do art. 59, §1º, IX da Lei de Locações.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM PEDIDO DE TUTELA LIMINAR. DECISÃO QUE INDEFERIU A DESOCUPAÇÃO EM 15 DIAS. DÉBITO LOCATÍCIO QUE SUPERA A CAUÇÃO PRESTADA. HIPÓTESE DE RECONHECIMENTO DOS REQUISITOS DO ART. 59, §1º, IX, DA LEI Nº 8.245/1991. DECISÃO REFORMADA. RECURSO PROVIDO, COM DETERMINAÇÃO. No caso, a dívida locatícia supera o valor da caução prestada em garantia do contrato (correspondente a dois meses de aluguel), porque reporta-se há determinado período de atraso do aluguel, sendo forçoso, assim, reconhecer que, na realidade, o contrato já se encontra desprovido de garantia. Logo, possível o deferimento da tutela liminar, pois estão presentes os requisitos do art. 59, §1º, IX, da Lei nº 8.245/91, devendo o locador, previamente, proceder ao depósito. (Agravo de Instrumento 2012642-39.2021.8.26.0000; Relator Adílson de Araujo; Data do Julgamento: 15/02/2021).

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS – AGRAVO DE INSTRUMENTO – LEI Nº 8.245/91 ALTERADA

PELA LEI Nº 12.112/09 – TUTELA ANTECIPATÓRIA – ART. 59, §1º, INC. IX, DA LEI Nº 8.245/91 - VALOR DO DÉBITO PERSEGUIDO QUE SUPERA A GARANTIA PRESTADA PELO LOCATÁRIO – CONTRATO DESPROVIDO DE GARANTIA - LIMINAR CONCEDIDA – DECISÃO MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO. Considerando-se que a dívida locatícia ultrapassa o valor recolhido na forma de caução, forçoso reconhecer que o contrato se encontra desprovido de garantia. Constata-se, portanto, a presença do requisito exigido no art. 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/91, autorizador da retomada do imóvel locado em caráter liminar. (Agravado de Instrumento 2213498-53.2020.8.26.0000; Relator Paulo Ayrosa; Data do Julgamento: 23/02/2021).

Na hipótese, **o contrato passou a ficar desprovido de garantia.**

Note-se que o inadimplemento do locatário é incontroverso.

A purgação da mora deve ser realizada no prazo de 15 dias concedido para a desocupação voluntária do imóvel, nos termos do art. 59, §3º, do mencionado diploma legal:

No caso do inciso IX do § 1º deste artigo, poderá o locatário evitar a rescisão da locação e elidir a liminar de desocupação se, dentro dos 15 (quinze) dias concedidos para a desocupação do imóvel e independentemente de cálculo, efetuar depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos, na forma prevista no inciso II do art. 62.

Em que pese a condição de vulnerabilidade social alegada, não há supedâneo jurídico para isentar o réu da contraprestação pelo uso da coisa alheia.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O contrato de locação é oneroso e sinalagmático por natureza, de tal sorte que a ausência de pagamento culmina peremptoriamente no despejo e no reconhecimento da obrigação de pagar os locativos, tudo conforme o contrato validamente celebrado pelas partes, pessoas maiores e capazes.

A incidência do princípio da dignidade da pessoa humana pode eventualmente fundamentar pleitos direcionados ao Estado, mas não é suficiente para prejudicar o direito de crédito da autora.

Nem é possível, ante a falta de amparo legal, impor à autora o recebimento do crédito de modo parcelado ou a concessão de moratória, conforme dispõem os artigos 313 e 314 do Código Civil:

“Art. 313. O credor não é obrigado a receber prestação diversa da que lhe é devida, ainda que mais receber valiosa.

Art. 314. Ainda que a obrigação tenha por objeto prestação divisível, não pode o credor ser obrigado a receber, nem o devedor a pagar, por partes, se assim não se ajustou”.

Neste quadro, confirmo a r. decisão de primeiro grau.

Alerto ser desnecessária a interposição de embargos de declaração para fins de prequestionamento, na medida em que toda a matéria questionada está automaticamente prequestionada.

Posto isso, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ROSANGELA TELLES
Relatora