



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

29ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000352410

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2374755-48.2024.8.26.0000, da Comarca de Santana de Parnaíba, em que é agravante LORENA GOMES DOS REIS, é agravado RENATO WINOGRADOW VIEIRA.

ACORDAM, em 29ª 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 Exmos. Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

FABIO TABOSA
RELATOR
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

29ª Câmara de Direito Privado

Agravante: Lorena Gomes dos Reis

Agravado: Renato Winogradow Vieira

Ag. Inst. nº 2374755-48.2024.8.26.0000 – 1ª Vara Cível de Santana de Parnaíba

Voto nº 31.311

Locação. Despejo por falta de pagamento cumulado com cobrança. Concessão da liminar requerida à luz do art. 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/91. Insurgência da ré. Pertinência. Contrato garantido por caução. Hipótese legal restrita à efetiva inexistência de garantia contratual, situação que não se equipara à superação, pelo débito em aberto, do valor da caução contratual prestada. Norma especial que deve ser interpretada restritivamente. Requisitos para o despejo liminar não configurados. Decisão de Primeiro Grau reformada. Agravo de instrumento da ré provido.

VISTOS.

Trata-se de agravo interposto contra a r. decisão de fls. 156/157 dos autos principais, pela qual, no âmbito de demanda de despejo por falta de pagamento cumulado com cobrança, deferiu a liminar de desocupação requerida pelo autor, nos termos do art. 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/91.

Insurge-se a ré, sustentando a falta dos requisitos necessários à ordem liminar de desocupação, uma vez que teria sido prestada garantia ao contrato de locação (caução em dinheiro correspondente a R\$ 100.000,00). Relata ter o locador utilizado o valor da caução para fins pessoais, citando desentendimentos entre as partes. Acena com a existência de gravames no imóvel oferecido pelo autor à caução, batendo-se, em conclusão, pela reforma da r. decisão agravada.

Deferiu-se o processamento do agravo, concedendo-se o efeito suspensivo requerido e dispensando-se outrossim a prestação de informações pelo MM. Juízo *a quo*.

O recurso, que é tempestivo, veio acompanhado do comprovante



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

29ª Câmara de Direito Privado

do recolhimento das custas de preparo, deixando a agravante de apresentar as peças obrigatórias, nos termos do art. 1.017, § 5º, do CPC, por serem eletrônicos os autos principais. Manifestou-se o agravado em contrarrazões no prazo legal (fls. 48/72).

É o relatório.

Prospera o inconformismo.

Com efeito, o despejo liminar fundado no art. 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/91, vale dizer, na falta de pagamento de aluguéis e acessórios, pressupõe dentre outras coisas a inexistência de qualquer garantia contratual dentre as enumeradas no art. 37 do mesmo diploma legal.

Sobre esse aspecto, extrai-se do contrato ter sido prestada caução mediante depósito do valor equivalente a R\$ 100.000,00.

Pouco importa, é bom que se diga, o fato de a garantia contratual ter em tese exaurido seu potencial, situando-se em montante atualmente inferior ao do débito acumulado. Pudessem prevalecer esse raciocínio, aos locadores seria simples manipular a vedação legal ao deferimento de liminar em face da existência de garantia, mormente nos casos de caução, sabidamente limitada a três aluguéis: bastaria aguardar para ingressar em juízo após o terceiro mês de inadimplemento e acenar com a insuficiência da garantia à vista do débito total.

Em suma, comporta interpretação restritiva a norma, dotada de caráter excepcionante na medida em que, além de possibilitar medida drástica sem contraditório prévio, acaba por produzir na prática resultado de difícil reversão. Prevalece, assim, para os contratos com previsão de garantia, a impossibilidade de concessão da liminar *inaudita altera parte*.

Neste sentido, aliás, já entendeu esta C. Câmara:

“Agravado de instrumento. Locação de imóvel. Despejo por falta de pagamento. Contrato garantido por caução. Inteligência do art. 59, § 1º,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

29ª Câmara de Direito Privado

IX, da Lei nº 8.245/91 (com as alterações introduzidas pela Lei nº 12.112/09). Insuficiência da garantia para a satisfação do valor atual do débito. Irrelevância. Dispositivo que deve ser interpretado de forma restritiva. Decisão mantida. Agravo a que se nega provimento”. (Agravo de Instrumento nº 2169788-90.2014.8.26.0000, Rel. Des. Pereira Calças, j. 15/10/2014).

Reforma-se, por tudo, a r. decisão agravada.

Ante o exposto, **dá-se provimento** ao agravo.

FABIO TABOSA

Relator