



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000353458

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2090107-85.2025.8.26.0000, da Comarca de São Carlos, em que é agravante ROSÁRIO APARECIDA DOS SANTOS MUTO (JUSTIÇA GRATUITA), é agravado DANIEL TAVARES PESSOA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E EDUARDO GESSE.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2090107-85.2025.8.26.0000

Nº de Origem: 1002963-41.2025.8.26.0566

Comarca: São Carlos – 4ª Vara Cível

Agravante: Rosária Aparecida dos Santos Muto

Agravado: Daniel Tavares Pessoa

Juíza de Origem: Flavia De Almeida Montingelli Zanferdini

Voto nº 6.056

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de despejo c.c cobrança de aluguéis – Deferimento da liminar condicionado ao depósito de caução correspondente a três aluguéis – Irresignação da autora – Não acolhimento – Contrato desprovido de garantia - Pedido da locadora de dispensa da caução, em razão de sua insuficiência financeira, que levou ao deferimento da gratuidade da justiça – Impossibilidade - Requisito legal - Inteligência do artigo 59, §1º, da Lei nº 8.245/91 – Decisão mantida - Recurso desprovido, com observação, para permitir a oferta do próprio bem como garantia

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento com pedido de efeito suspensivo e ativo, interposto contra a decisão de fl. 57/58 dos autos originários que, em ação de despejo por inadimplemento, condicionou o efetivo cumprimento da tutela de urgência para desocupação do imóvel ao depósito de caução em dinheiro, no valor correspondente a três meses o valor do aluguel.

Busca-se a reforma, ao argumento de que estão presentes os requisitos para concessão da liminar. Sustenta que a gratuidade foi deferida pelo juízo *a quo* e, dessa forma, houve o reconhecimento da sua hipossuficiência de recursos. Que o Código de Processo Civil autoriza a efetivação de medida liminar sem a prestação de caução, quando a parte hipossuficiente não puder oferecê-la e que o valor da dívida é superior a 3 meses de aluguel. Requer, assim, a dispensa da caução (fls. 01/09).

Recurso tempestivo e processado com a concessão parcial da tutela antecipada recursal.

Dispensada a contraminuta, ausente parte contrária citada na origem.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Pois bem. A irresignação não merece acolhida.

O art. 59, § 1º, da Lei nº 8245/91 possibilita, em determinadas hipóteses (incisos I a IX), a concessão de liminar *inaudita altera parte* de desocupação nas ações de despejo, mediante a prestação de caução. Esta liminar não tem natureza de cautelar, mas, sim, de verdadeira antecipação de tutela específica, pois com ela o requerente já obtém a satisfação provisória de seu direito.

Segundo a dicção do inc. IX do dispositivo ora mencionado, é requisito para a decretação da liminar de despejo por falta de pagamento do aluguel e acessórios da locação o fato de o contrato estar desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37 do mesmo

diploma legal, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração sem motivação.

Veja-se, por oportuno, a redação do art. 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/91:

“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.”

Na hipótese dos autos, tem-se que as partes firmaram contrato de locação para fins residenciais (fls. 21/23 dos autos originários), sem constituição de garantia.

Logo, presentes os requisitos legais e estando o contrato desprovido de qualquer garantia, cabível a concessão de liminar *inaudita altera parte* para desocupação do imóvel locado.

No entanto, a pretensão da agravante de ser dispensada da prestação da caução, exigida como condição para o deferimento do despejo liminar, não merece ser acolhida.

Isso porque se trata de requisito legal previsto pelo artigo 59, §1º, da Lei de Locações, que estabelece que o locador deve prestar caução no valor equivalente a três meses de aluguel para que a liminar possa ser concedida.

A exigência legal se justifica porque o crédito que a agravante alega possuir ainda não foi reconhecido por sentença e, nesta fase do processo, pode ser impugnado pelo agravado.

Desse modo, deve a agravante assegurar que possui meios de responder por eventuais prejuízos que o agravado venha a sofrer em decorrência do despejo liminar.

Nesse sentido:

Agravo de Instrumento - Ação de despejo c.c. cobrança de aluguéis e acessórios - Locação de imóvel comercial - Decisão agravada que deferiu a liminar para desocupação do imóvel, mediante depósito de caução pela locadora no valor de três aluguéis - Insurgência recursal da locadora, sob a alegação de que faz jus à dispensada caução, por ser beneficiária da justiça gratuita - Inadmissibilidade - Benefício da justiça gratuita não tem o condão de afastar a exigência legal da prestação de caução - Aplicação do art. 59, §1º, da Lei n.º 8.245/91 - Ausência de previsão, ademais, no rol do art. 98, §1º, do CPC - Pretensão de utilizar eventual crédito dos locativos vencidos como caução descabida - Precedentes desta C. Câmara e deste E. Tribunal - Preferência da autora na tramitação processual do feito, visando evitar prejuízo maior Fato que deve ser preservado na origem. Decisão mantida - Recurso desprovido, mas com observação. (TJSP; Agravo de Instrumento 2140489-53.2023.8.26.0000; Rel. Michel Chakur Farah; 28ª Câmara de Direito Privado; j.23/08/2023)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de despejo c/c cobrança de aluguéis em atraso. Pedido de tutela antecipada para despejo do locatário, dispensa a caução por não ter o locador condições de arcar com o valor, ou subsidiariamente,

que seja substituída a caução pelo crédito de aluguéis vencidos. Alegação ainda de necessidade de reparos no prédio e conduta do locatário de obstar as obras. Tutela indeferida. Decisão que deve ser mantida. Caução que deve ser prestada. Precedentes. RECURSO IMPROVIDO (TJSP; Agravo de Instrumento 2142792-40.2023.8.26.0000; Relator (a): Celina Dietrich Trigueiros; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/06/2023; Data de Registro: 27/06/2023).

Agravo de Instrumento. Despejo. Liminar. Pedido da locadora de dispensa da caução, em razão de sua insuficiência financeira, que levou ao deferimento da gratuidade da justiça. Impossibilidade. Decisão mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2050689-19.2020.8.26.0000; Rel. Pedro Baccarat; 36ª Câmara de Direito Privado; j 16/07/2020)

Mas aqui vai uma observação: a jurisprudência admite que o locador utilize o próprio imóvel objeto da locação para atender a exigência do artigo 59, §1º, da Lei 8.245/91.

Assim, a respeitável decisão merece ser mantida, com pequeno ajuste a fim de facultar ao julgador a aceitação de outra garantia equivalente a três meses de aluguel.

Pelo exposto, **meu voto nega provimento ao recurso**, com observação.

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator