



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO  
Seção de Direito Privado  
31ª Câmara

**Registro: 2025.0000372155**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2088813-95.2025.8.26.0000, da Comarca de Guarulhos, em que é agravante MARCO ANTONIO MARTINS, é agravado ARTHUR FELIPE JOAQUIM DE OLIVEIRA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente), LUIS FERNANDO NISHI E PAULO AYROSA.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

Assinatura Eletrônica  
**ADILSON DE ARAUJO**  
**RELATOR**

**Agravo de Instrumento nº 2088813-95.2025.8.26.0000**

**Comarca:** Guarulhos – 10ª Vara Cível

**Juíza:** Lincoln Antônio Andrade de Moura

**Agravante:** MARCO ANTONIO MARTINS (autor)

**Agravado:** ARTHUR FELIPE JOAQUIM DE OLIVEIRA (réu)

**Voto nº 45.203**

**EMENTA:** DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA. DÍVIDA QUE SUPERA VALOR DA GARANTIA. MEDIDA LIMINAR DE DESOCUPAÇÃO. POSSIBILIDADE. RECURSO PROVIDO.

**I. CASO EM EXAME**

1. Agravo de instrumento contra decisão proferida em ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, pela qual foi indeferida a liminar de desocupação.

**II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

2. A questão em discussão consiste em saber se é possível a concessão da tutela liminar de desocupação com fundamento no inciso IX ao § 1º do art. 59 da Lei nº 8.245/91, reconhecendo-se a ausência de garantia, uma vez que a dívida supera o valor da caução.

**III. RAZÕES DE DECIDIR**

3. No caso, a dívida supera, em muito, o valor da caução prestada pela locatária originalmente, de modo que é forçoso reconhecer que o contrato se encontra, efetivamente, desprovido de garantia.

**IV. DISPOSITIVO E TESE**

5. Recurso provido, com concessão da medida liminar de desocupação, condicionada à prestação, pelo agravante, de caução equivalente a três meses de aluguel.

*Tese de julgamento:* “Se a dívida locatícia supera, em muito, o valor da garantia prestada, o contrato se encontra efetivamente desprovido de garantia, sendo possível a concessão da medida liminar de desocupação com fundamento no art. 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/91, com caução a ser prestada pelo locador.”

---

*Dispositivos relevantes citados:* Lei nº 8.245/91, arts. 59, § 1º, VII e IX, e 40.

*Jurisprudência relevante citada:* TJSP, Agravo de Instrumento nº 2267198-02.2024.8.26.0000, Rel. Des. Paulo Ayrosa, 31ª Câmara de Direito Privado, j. 30.09.2024; TJSP, Agravo de Instrumento nº 2257328-30.2024.8.26.0000, Rel. Des. João Antunes, 25ª Câmara de Direito Privado, j. 27.09.2024.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por  
**MARCO ANTONIO MARTINS** contra a decisão proferida à fl. 22 nos

autos de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança movida em face de **ARTHUR FELIPE JOAQUIM DE OLIVEIRA**, pela qual foi indeferida a medida liminar de desocupação pleiteada.

Defende o agravante a necessidade de reforma da respeitável decisão. Possível a concessão da liminar de desocupação, consoante art. 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/91. No caso, o valor da dívida ultrapassa em muito o valor da garantia oferecida, de modo que o contrato, na prática, se encontra desprovido de garantia. Pede pelo provimento do recurso, concedendo-se a referida medida liminar de desocupação.

Não há contraminuta, uma vez a decisão recorrida se deu no início do processo (*initio litis*), sem que a relação processual estivesse aperfeiçoada com a citação do réu.

### **É o relatório.**

Assiste razão ao agravante.

Estabelece o art. 59 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.

No caso, o contrato (fls. 12/19 dos autos principais) estava assegurado por garantia consistente em caução no

valor de R\$ 1.800,00. No entanto, o valor da dívida é de R\$ 4.622,74 (fls. 10, *idem*), de modo que é forçoso reconhecer que o contrato se encontra, efetivamente, desprovido de garantia.

Há que se lembrar não ser aplicável à espécie o disposto no inciso VII do art. 59, § 1º, do referido diploma legal, uma vez que a notificação ali mencionada é aquela de que trata o art. 40 da lei, necessária para as hipóteses de exigibilidade de nova garantia elencadas nos incisos I a X, não verificadas aqui.

Observe-se que a efetivação da medida liminar fica condicionada à prestação, pelo locador, de caução equivalente a três meses de aluguel.

Nesse sentido:

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS – DECISÃO QUE DETERMINOU A RETIFICAÇÃO DO VALOR DA CAUSA – MATÉRIA QUE NÃO SE INCLUI NO ROL TAXATIVO DE HIPÓTESES DE CABIMENTO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO (ART. 1.015, CPC) – TAXATIVIDADE MITIGADA DIANTE DO RISCO DE EXTINÇÃO – TEMA 988/STJ – APLICAÇÃO DO ART. 58, III, DA LEI Nº 8.245/91 – CORRETO VALOR ATRIBUÍDO À CAUSA – DECISÃO REFORMADA. Nos exatos termos do art. 58, inciso III, da Lei nº 8.245/91, seja a causa referente unicamente ao despejo, seja ela cumulada com cobrança, o seu valor é de doze (12) alugueres. LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS – LEI Nº 8.245/91 ALTERADA PELA LEI Nº 12.112/09 – TUTELA ANTECIPATÓRIA – ART. 59, §1º, IX, DA LEI Nº 8.245/91 – VALOR DO DÉBITO PERSEGUIDO QUE SUPERA A GARANTIA PRESTADA PELOS LOCATÁRIOS – CONTRATO DESPROVIDO DE GARANTIA – DECISÃO REFORMADA – RECURSO PROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. **Considerando que a caução prestada no início da relação locatícia correspondeu a dois meses de aluguel e a dívida ultrapassa o valor recolhido na forma de caução, forçoso reconhecer que o contrato se encontra desprovido de garantia. Tem-se, portanto, que respeitado o entendimento externado pela d. autoridade de primeira instância na r. decisão ora hostilizada, constata-se 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, condicionada a sua efetivação à prestação de caução idônea.**

(TJSP; Agravo de Instrumento 2267198-02.2024.8.26.0000; Relator (a): Paulo Ayrosa; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional

II - Santo Amaro - 13ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/09/2024; Data de Registro: 30/09/2024, grifo meu.)

Agravo de Instrumento – Contrato de locação comercial– Decisão que indeferiu a liminar de despejo sob o argumento de que há garantia prevista no contrato – **Valor do débito perseguido que supera a garantia - Extinção da garantia – Possibilidade do despejo liminar, desde que prestada a caução** – Decisão reformada – Provido o agravo.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2257328-30.2024.8.26.0000; Relator (a): João Antunes; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/09/2024; Data de Registro: 27/09/2024, grifo meu.)

Ante o exposto, pelo meu voto, **dou provimento ao recurso** para deferir a medida liminar de desocupação, condicionada à prestação, pelo agravante, de caução equivalente a três meses de aluguel.

Assinatura Eletrônica

**ADILSON DE ARAUJO**  
**Relator**