



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000371681

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2095719-04.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes ANA PAULA MARQUES MOURA e LAURA SUZIGAN, é agravado VANESSA LOPES PEREIRA DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

ALFREDO ATTÍE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

COMARCA: **SÃO PAULO – FORO REGIONAL DE NOSSA SENHORA DO Ó**
AGRAVANTES: **ANA PAULA MARQUES MOURA E OUTRO**
AGRAVADOS: **VANESSA LOPES PEREIRA DA SILVA**

VOTO N.º 27.140

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C AÇÃO DE COBRANÇA. Insurgência contra decisão que indeferiu a liminar de despejo. Valor do débito que supera o valor da caução prestada pela ré, encontrando-se o contrato, portanto, desprovido de garantia. Dicção do art. 59, § 1º, da Lei nº 8.245/91. Prestação de caução pelo locadores. No caso, de rigor a concessão da medida liminar, vez que preenchidos os requisitos para desocupação do imóvel. Decisão mantida.
RECURSO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão que, nos autos da ação de despejo c.c. cobrança, indeferiu a liminar de despejo da ré do imóvel.

Os agravantes alegam, em síntese, que o valor do débito supera o valor da caução, pelo que o contrato está desprovido de garantia. Sustentam, ainda, que a ré não vem pagando os débitos do imóvel, como contas de água e IPTU. Pugnam pela concessão da liminar e, ao final, pelo provimento do recurso.

O recurso é cabível, nos termos do art. 1.015, I, do CPC/2015, é tempestivo e veio preparado.

Desnecessária a contraminuta.

É O RELATÓRIO.

O recurso comporta provimento.

A Lei nº 12.112/09 ampliou os casos de concessão da liminar, sem audiência da parte contrária, assegurando celeridade na prestação jurisdicional, especialmente relevante nestas ações, sem descuidar do risco de reversão da decisão, e para tanto impôs a caução destinada a garantir os prejuízos de uma eventual desocupação indevida.

É o que se extrai do texto expresso do artigo 59, § 1º, inciso IX, da Lei 8.245/91, *in verbis*:

Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário. § 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.

Assim, referido comando possibilita a concessão da liminar, independentemente da audiência da parte contrária e é impositivo ao condicionar à prestação de caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nos casos de despejos que tenham por fundamento a falta de pagamento de alugueres, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, da Lei nº 8.245/91, quais sejam: caução, fiança, seguro de fiança locatícia e cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento.

No caso, a dívida decorrente do inadimplemento dos aluguéis mensais é superior ao valor da caução efetivamente prestada no contrato de locação, encontrando-se, assim, desprovido de garantia o negócio jurídico.

Presentes os requisitos legais (art. 59, § 1º, inciso IX, da Lei nº 8.245/91, com a redação dada pela Lei nº 12.112/09), portanto, defere-se a liminar para desocupação em quinze dias, com a observação de que o cumprimento da liminar fica condicionado à prestação de caução.

Com efeito, a caução prestada pelos locadores para o despejo liminar, nos termos do art. 59, § 1º, IX, da Lei 8245/91, destina-se à eventual reparação de danos suportados pelo inquilino no caso de improcedência da ação, sem que se possa dispensá-la.

Consta dos autos que o valor mensal do aluguel é R\$ 560,00 (quinhentos e sessenta reais), de modo que o depósito-caução efetuado pelos agravantes a fl. 54 dos autos principais no valor de R\$ 1.680,00 (mil e seiscentos e oitenta reais) supriu o requisito legalmente previsto, apresentando correspondência com o valor atualizado de três alugueres.

Neste sentido:

Nesse sentido, julgado deste Tribunal de Justiça:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de despejo cumulada com pedido de cobrança. Decisão que deferiu ordem liminar de despejo com determinação de prestação de caução correspondente a três aluguéis. Inconformismo da parte autora. Benefício de gratuidade de Justiça, de natureza processual, não afasta a obrigação de a locadora, para fins de cumprimento da ordem liminar de desocupação, efetuar a caução prevista no artigo 59, § 1º, da Lei nº 8.245/91. Precedentes deste Tribunal de Justiça. Decisão mantida. Recurso desprovido. (AI 2320940-73.2023.8.26.0000; Relator(a): Rogério Murillo Pereira Cimino; Comarca: Jacareí; Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 18/02/2024).

Agravo de instrumento. Despejo por falta de pagamento. Contrato de locação sem garantia. Art. 59, § 1º, inc. IX, da Lei nº 8.245/91. Preenchimento dos requisitos legais, com exceção da caução de três aluguéis. Dispensa da caução desautorizada. Recurso desprovido. (AI 2039649-98.2024.8.26.0000; Relator(a): Pedro Baccarat; Comarca: São Vicente; Órgão julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 13/03/2024).

AGRAVO DE INSTRUMENTO AÇÃO DE DESPEJO Insurgência contra a decisão que deferiu a liminar de despejo, condicionando a, todavia, à prestação de caução correspondente a três alugueres Decisão que se encontra em consonância com a expressa dicção do art. 59, § 1º, da Lei nº 8.245/91 Impossibilidade de dispensa da caução, que possui o escopo de proteger o locatário contra eventuais prejuízos que possam advir do cumprimento antecipado da tutela jurisdicional, garantindo que seja indenizado em caso de improcedência da demanda Precedentes desta Corte Negado provimento. (AI 2165259-47.2022.8.26.0000; Relator(a): Hugo Crepaldi; Comarca: Jundiaí; Órgão julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 19/08/2022).

Logo, a r. decisão *a quo* comporta reparo, devendo ser deferida a liminar para decretar o despejo da parte requerida do imóvel.

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

ALFREDO ATTÍE
Relator