



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000387945

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2032782-55.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante SÔNIA MARIA DOS SANTOS e é agravado ROBERTO GONÇALVES DA COSTA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 CRISTINA ZUCCHI (Presidente sem voto), L. G. COSTA WAGNER E ISSA AHMED.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

RÔMOLO RUSSO
Relator
Assinatura Eletrônica

Voto 44.339

Agravo de Instrumento nº 2032782-55.2025.8.26.0000

Comarca: São Paulo – 02ª Vara Cível do Foro Regional Nossa Senhora do Ó

Ação: Despejo por falta de pagamento c/c cobrança

Agravante: Sonia Maria dos Santos

Agravado: Roberto Gonçalves da Costa

Agravo de instrumento. Ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança. Contrato de locação. Decisão que indeferiu a liminar de despejo. Inconformismo da autora. Não Acolhimento. Inteligência do art. 59, § 1º, inciso IX, da Lei nº 8.245/91. Concessão liminar de despejo por falta de pagamento que está condicionada à ausência de garantia e à prestação de caução no valor equivalente a três meses de aluguel. Prestação de caução que é condição indispensável. Inaplicabilidade do art. 300, § 1º, do CPC. Despejo liminar é regido pela Lei nº 8.245/91, que, pela especialidade, prevalece sobre o CPC. Impossibilidade de utilização do crédito locatício como caução, porque o ponto controvertido da demanda reside justamente na existência de aluguéis em atraso. Ausência de caução que impede a imediata retomada do bem por parte da locadora. Decisão mantida. Agravo desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento (fls. 01/18) interposto por Sonia Maria dos Santos contra decisão interlocutória (fls. 109/110) proferida nos autos da “*ação de despejo por falta de pagamento*” (fls. 23 e seguintes) por ela ajuizada em face de Roberto Gonçalves da Costa.

A mencionada decisão agravada indeferiu a liminar pleiteada na inicial, tudo nos seguintes termos:

“(…) Passo à análise do pedido liminar de despejo e o faço para indeferi-lo. Em juízo de cognição sumária, entendo que não estão satisfeitos os

pressupostos autorizadores da tutela provisória de urgência (CPC, art. 300), ao passo que a parte autora não recolheu a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, conforme determina o art. 59, §1º da Lei nº 8.245/91. Ante tais considerações e ponderações, INDEFIRO O DESPEJO LIMINAR, nos termos requeridos. (...)” (fl. 109).

Em sua minuta, pugna a autora, ora agravante, pela reforma da mencionada decisão a fim de que seja deferida a liminar de despejo. Alega, para tanto, que estão presentes os requisitos do artigo 59, § 1º, inciso IX, da Lei de Locação, que prevê a possibilidade de concessão de liminar para desocupação do imóvel em 15 dias, independente da audiência da parte contrária, e desde que prestada a caução no valor equivalente a 03 meses de aluguel. Argumenta que, na medida em que demonstradas a falta de pagamento dos aluguéis e a ausência de qualquer garantia em contrato, impõe-se a conclusão de que presentes os requisitos previstos no mencionado dispositivo. No que concerne à caução, afirma que o artigo 300, § 1º, do Código de Processo Civil, prevê a dispensa da caução se a parte for economicamente hipossuficiente, como no caso dos autos. Assevera, ainda, que ofereceu como caução o próprio crédito objeto da cobrança. Requer, por fim, a antecipação da tutela recursal, alegando que enfrenta dificuldades financeiras decorrentes do não pagamento, por parte do locatário, dos aluguéis devidos, arguindo que tais valores são necessários ao seu sustento.

Recurso tempestivo, isento de preparo (foram concedidos à autora, ora agravante, os benefícios da justiça gratuita – fls. 109/110) e não respondido (fls. 122/123).

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório do necessário.

Insubsistente o inconformismo da autora, ora agravante.

Com efeito.

Após as alterações introduzidas pela Lei nº 12.112/09, a liminar de despejo por falta de pagamento, fundada no artigo 59, § 1º, inciso IX, da Lei nº 8.245/91, passou a ser condicionada à ausência de quaisquer das garantias enumeradas no artigo 37 da referida lei e à prestação de caução no valor equivalente a três meses de aluguel, senão vejamos:

“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.”

No caso dos autos, inobstante o contrato celebrado entre as partes não contenha qualquer garantia (fls. 48/49) e o valor dos aluguéis inadimplidos pelo locatário na data do ajuizamento da demanda em novembro de 2024 tenha alcançado o importe de R\$ 3.732,61 (fl. 59), o fato é que a autora não prestou a caução exigida pelo artigo 59, § 1º, da Lei nº 8.245/91.

Ocorre que, em que pese entendimento anteriormente adotado, a prestação de caução é condição processual indispensável, nomeadamente porque a aludida caução verte de texto legal imperativo e com viva cogência, sem espaço legal, pois, para a irrestrita dispensa.

E não se alegue a aplicação analógica do § 1º do artigo 300 do Código de Processo Civil, pois o despejo liminar é regido de forma pela Lei nº 8.245/91, que, pela

especialidade, prevalece sobre o Estatuto Processual. Prevalece, por conseguinte, a exigência de caução, como condição inerente ao procedimento especial de retomada previsto na Lei de Locação.

É inviável, também, a utilização do crédito locatício como caução porque o ponto controvertido da demanda reside justamente na existência de aluguéis em atraso, de modo que inexistindo certeza acerca do direito da locadora sobre os alegados aluguéis inadimplidos, que pode ser contestado pelo locador, não há como se considerar a caução idônea.

Por tais fundamentos, não tendo havido a prestação de caução, meu voto nega provimento ao agravo de instrumento interposto pela autora, mantendo o quanto decidido pela decisão agravada, isto é, o indeferimento da ordem liminar de despejo.

RÔMOLO RUSSO
Relator