



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000399556

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2102337-62.2025.8.26.0000, da Comarca de Indaiatuba, em que é agravante RITA DE CASSIA BARBOSA, é agravada MARIA VIEIRA ARAÚJO TEIXEIRA.

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 em parte 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 sem voto), ROSANGELA TELLES E PAULO AYROSA.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

LUIS FERNANDO NISHI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 39416

Agravo de Instrumento nº 2102337-62.2025.8.26.0000

Comarca: Indaiatuba – 3ª Vara Cível

Agravante: Rita de Cassia Barbosa Agravada: Maria Vieira Araújo Teixeira

Juiz (a) 1ª Inst.: Dr (a). Luiz Felipe Valente da Silva Rehfeldt

31ª Câmara de Direito Privado

EMENTA: DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. PROVIMENTO PARCIAL.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto contra decisão que deferiu liminar de despejo por falta de pagamento. A agravante alega insuficiência da caução prestada pela locadora e inadimplência decorrente de recusa em receber os aluguéis.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar a suficiência da caução prestada para a concessão da liminar de despejo, considerando a alegação de inadimplência por recusa da locadora em receber os aluguéis.

III. Razões de Decidir

3. A Lei nº 8.245/1991 permite a concessão de liminar de despejo mediante caução equivalente a três meses de aluguel, caso o contrato não possua garantias.

4. O depósito realizado pela locadora foi insuficiente, sendo necessário o complemento para R\$4.800,00, correspondente a três meses de aluguel.

IV. Dispositivo e Tese

5. Dou provimento em parte ao agravo de instrumento, determinando a suspensão da liminar até o complemento da caução.

Tese de julgamento: 1. A caução para liminar de despejo deve ser equivalente a três meses de aluguel. 2. A insuficiência da caução impede a execução da liminar até sua regularização.

Legislação Citada:

Lei nº 8.245/1991, art. 59, §1º, IX.

Vistos.

Agravo de instrumento interposto por RITA DE CASSIA BARBOSA contra a respeitável decisão de fls. 48/49 dos

originários que, nos autos da ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, que lhe move **MARIA VIEIRA ARAÚJO TEIXEIRA**, deferiu a liminar de despejo.

Sustenta, em síntese, que o valor do aluguel é de R\$1.600,00, de modo que a caução prestada pela locadora (R\$3.800,00) para fins da concessão da liminar de despejo deveria ser no montante de R\$4.800,00, equivalente a três meses de aluguel. Aduz que a inadimplência se deu em razão de recusa da locadora em receber os aluguéis.

Pugna pela concessão efeito suspensivo/ativo e, ao final, pelo provimento recursal para que seja revogada a liminar de despejo concedida.

Foi deferido em parte o efeito ativo/suspensivo.

Intimada a parte agravada ofertou contraminuta.

É o relatório, passo ao voto.

Não sendo obrigatória a requisição de informações, passe-se, de pronto, ao exame da controvérsia.

I — Inicialmente, concedo os benefícios da Justiça Gratuita à agravante apenas para fins deste recurso, já que a questão ainda não foi apreciada em Primeiro Grau.

II – A Lei nº 8.245/1991 estabelece que é possível ao Magistrado conceder tutela liminar para que o locatário desocupe o imóvel no prazo de quinze dias, desde que prestada caução no valor equivalente a três meses de aluguel, caso o contrato não apresente nenhuma das garantias previstas no artigo 37, por não ter sido contratada, extinta ou pedida sua exoneração:

“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. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009) ”.

Inicialmente, convém esclarecer que, conquanto o contrato objeto da lide seja verbal, a relação locatícia firmada entre as partes resta incontroversa. Como se vê, a requerida já contestou a ação (fls. 72/81) e não negou a inadimplência da quantia buscada na lide, limitando-se a se alegar que houve recusa da locadora em receber os aluguéis, bem como a insuficiência da caução prestada.

Logo, incontroversa a relação locatícia, inadimplente o locatário e desprovido o contrato das garantias previstas no art. 37 da Lei nº 8.245/1991, possível a concessão da liminar de despejo, condicionada a prestação de caução equivalente a três meses de aluguel.

Nesse ponto, todavia, merece acolhida a

insurgência da locatária.

Isso porque insuficiente o depósito realizado pelo locador a título de caução. O valor da caução equivalente a três meses de aluguel (R\$1.600,00) deveria ser de R\$4.800,00. Mas a autora depositou somente R\$3.800,00 (fls. 44/46 dos originários).

Assim, a liminar deve ser obstada até que haja o complemento do valor da caução pelo locador, que deverá ocorrer na origem, no prazo de cinco dias.

Ressalvado, por oportuno, que a oposição de embargos declaratórios manifestamente protelatórios ensejará a aplicação da penalidade prevista no art. 1.026, §2º, do CPC/2015, porquanto deve a insurgência se realizar pelo meio recursal adequado.

III — Ante o exposto, e pelo meu voto, DOU PROVIMENTO EM PARTE ao agravo de instrumento interposto, nos termos acima alinhavados.

LUIS FERNANDO NISHI

Relator