



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000403891

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2080490-04.2025.8.26.0000, da Comarca de Cajamar, em que é agravante DULCE VILELA MOREIRA, é agravado URBANMIX CONCRETO LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso, com observação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ DUARTE.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

CARMEN LUCIA DA SILVA
Relatora
Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2080490-04.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: DULCE VILELA MOREIRA

AGRAVADO: URBANMIX CONCRETO LTDA

COMARCA: CAJAMAR - 1ª VARA CÍVEL

MM. JUIZ DE DIREITO: RENATO DOS SANTOS

VOTO Nº 26.425

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Locação. Ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança. Insurgência contra decisão que indeferiu a análise da tutela provisória solicitada pela parte autora, condicionando a apreciação da medida ao pagamento de caução no valor equivalente a três meses de aluguel. Hipótese em que, embora a locação esteja garantida por caução por depósito em dinheiro, esta tornou-se insuficiente à satisfação dos aluguéis inadimplidos. Possibilidade de oferecimento do próprio imóvel objeto da locação, a título de caução de três meses de aluguel, prevista no art. 59, § 1º da Lei 8.245/91 para concessão da liminar de desocupação do imóvel, desde que satisfeitos os requisitos legalmente estabelecidos. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO, com observação.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão de fls. 37 que, nos autos da ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança (1000607-89.2025.8.26.0108), indeferiu a análise da tutela provisória solicitada pela parte autora, condicionando a apreciação da medida ao pagamento de caução, em dinheiro, no valor equivalente a três meses de aluguel.

Eis a decisão agravada:

“Vistos.

Considerando que a garantia locatícia foi paga em dinheiro (fl. 20) e não havendo notícia de hipossuficiência por parte da requerente, não há falar na hipótese em caução na forma

pretendida, devendo se assegurar a liquidez da medida.

Assim, intime-se a requerente para que preste a caução em dinheiro, totalizando três meses de aluguel. Prazo: 05 (cinco) dias.

No mesmo prazo, deverá a parte autora recolher as diligências do oficial de justiça.

Após, tornem conclusos com presteza para análise da tutela de urgência.

Int”.

Sustenta a agravante, em síntese, que a decisão do juiz está equivocada, pois a Lei nº 8.245/91 não exige que a caução seja fornecida exclusivamente em dinheiro, permitindo alternativas, como garantia real (bem imóvel). Além disso, a caução oferecida, representada por um bem imóvel de valor superior ao equivalente a três meses de aluguel, atende plenamente à exigência legal de caução para despejo. A jurisprudência, segundo a Agravante, já consolidou o entendimento de que a caução pode ser prestada de forma diversa do depósito em dinheiro, podendo ser em bens imóveis, desde que o valor seja equivalente ao valor de três meses de aluguel. Por tais motivos, requer que o agravo seja conhecido e provido. Destaca o inadimplemento da empresa agravada, a inexistência de outras garantias contratuais e a jurisprudência favorável à possibilidade de caução em bens imóveis. Por tais motivos, requer o provimento do recurso para conceder a liminar de despejo, com base na urgência da medida, dado o risco de prejuízos irreparáveis à sua situação financeira.

Recurso tempestivo e preparado.

É o relatório.

Primeiramente, cumpre ressaltar que o artigo 1.019, inciso II, do Código de Processo Civil, prevê a intimação pessoal da parte agravada que não possui procurador nos autos, ou seja, daquele que já tenha sido citado e não constituiu patrono para atuar na causa. Assim, não deve ser aplicado tal artigo nos casos em que o réu sequer tenha sido citado, como se verifica *in casu*.

No mais, o recurso preenche os requisitos previstos nos artigos 1.007, 1.015 e 1.016, notadamente dos seus incisos II e III, ambos do Código de Processo Civil. Foram apresentados os fundamentos de fato e de direito do inconformismo e o pedido de reforma da decisão, permitindo o seu conhecimento.

Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança movida por **DULCE VILELA MOREIRA** em face de **URBANMIX CONCRETO LTDA** fundada em contrato de locação de imóvel não residencial.

O caso em exame, envolve contrato de locação não residencial entre a agravante (locadora) e a empresa agravado (locatário) com valor de aluguel de R\$5.000,00 mensais, por um prazo de 36 meses, que iniciou em maio de 2022. A agravada está inadimplente com os pagamentos de aluguel e encargos (como IPTU e contas de água e luz) desde novembro de 2024. No contrato, foi estipulada uma caução de dois meses de aluguel, mas a agravante alega que, devido ao inadimplemento do agravado, não existe mais garantia locatícia disponível.

Esclarece a recorrente que tentou diversas soluções extrajudiciais, incluindo notificações, mas sem sucesso, e por isso ajuizou ação requerendo liminar de despejo. O juiz, porém, condicionou a concessão da liminar ao pagamento da caução em dinheiro.

Pois bem.

Respeitado o entendimento do douto Magistrado de primeiro grau, o recurso comporta provimento.

Estabelece o art. 59 da Lei nº 8.245/91, com alterações dadas pela Lei nº 12.112/2009 (Lei de locação):

“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: (grifei)

I - o descumprimento do mútuo acordo (art. 9º, inciso I), celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de seis meses para desocupação, contado da assinatura do instrumento;

II - o disposto no inciso II do art. 47, havendo prova escrita da rescisão do contrato de trabalho ou sendo ela demonstrada em audiência prévia;

III - o término do prazo da locação para temporada, tendo sido proposta a ação de despejo em até trinta dias após o

vencimento do contrato;

IV - a morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação, de acordo com o referido no inciso I do art. 11, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei;

V - a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário.

*VI o disposto no inciso IV do art. 9º, havendo a necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário, ou, podendo, ele se recuse a consenti-las; **(Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)***

*VII o término do prazo notificadorio previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato; **(Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)***

*VIII o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada; **(Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)***

*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)***

2º Qualquer que seja o fundamento da ação dar - se - á ciência do pedido aos sublocatários, que poderão intervir no

processo como assistentes.

§ 3º No caso do inciso IX do § 1º deste artigo, poderá o locatário evitar a rescisão da locação e elidir a liminar de desocupação se, dentro dos 15 (quinze) dias concedidos para a desocupação do imóvel e independentemente de cálculo, efetuar depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos, na forma prevista no inciso II do art. 62.

(Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

Como pode ser observado, a legislação não exige que a caução seja oferecida exclusivamente em dinheiro. Vale ressaltar que a caução por meio do próprio imóvel oferece garantia suficiente para eventual compensação e reparação. Não há impedimentos para sua aceitação, desde que o locador comprove que o imóvel está livre de quaisquer ônus ou restrições.

Nesse sentido, vale colacionar elucidativa lição de SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA, em sua obra "A Lei do Inquilinato Comentada", Editora GZ, 6ª edição, pág. 259: *“Não exige a lei que seja em dinheiro. Nada impede que possa ser real ou fidejussória, desde que o bem ofertado, para que sobre ele recaia a garantia, seja de valor igual ou superior a três meses de aluguel, ou, então, que o fiador indicado, e que aceite o encargo, responda por aquele valor. O próprio imóvel objeto da ação de despejo poderá se ofertado em caução, desde que dele disponha o locador, comprovadas sua titularidade e a inexistência de outros ônus reais. É importante verificar, ao se prestar a caução e não sendo ela em dinheiro, se o caucionante tem a disponibilidade do bem*

oferecido.”

Nesse sentido, já se pronunciou este E. Tribunal de
Justiça Bandeirante:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de despejo por falta de pagamento. Decisão agravada que rejeitou o pedido de tutela de urgência. Hipótese em que, embora a locação esteja garantida por caução por depósito em dinheiro, esta tornou-se insuficiente à satisfação dos aluguéis inadimplidos, sobretudo porque a purga da mora pelo locatário deve se dar nos moldes do art. 62, II, da Lei nº 8.245/91. Hipótese em que é admissível a concessão da liminar de despejo inaudita altera pars, com fundamento no inciso IX do § 1º do art. 59 da Lei nº 8.245/91, anotando-se a prestação de caução no valor de três aluguéis pela agravante. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2385660-15.2024.8.26.0000; Relator (a): Rômolo Russo; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/02/2025; Data de Registro: 26/02/2025)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL, CIVIL E LOCAÇÃO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO PARA FINS COMERCIAIS. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO COM PEDIDO DE TUTELA LIMINAR. PEDIDO LIMINAR INDEFERIDO. CAUÇÃO CONSISTENTE NO PRÓPRIO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. DECISÃO REFORMADA. RECURSO PROVIDO. I. CASO

EM EXAME 1.- Agravo de instrumento objetivando a reforma de decisão do magistrado de primeiro grau que indeferiu pedido de tutela liminar de desocupação do imóvel objeto de contrato de locação para fins comerciais. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2.- A questão em discussão consiste em saber se, para a concessão da liminar prevista no art. 59, § 1º, IX, da Lei 8.245/91, é possível oferecimento do imóvel objeto da locação a título de caução de três meses de aluguel. III. RAZÕES DE DECIDIR 3.- A Lei nº 8.245/91 não exige que a caução seja prestada somente em dinheiro. Dessa forma, nada impede o oferecimento do próprio imóvel objeto da locação como caução, desde que se observe o valor mínimo equivalente a três meses de aluguel, bem como a comprovação, perante o Juízo de origem, da titularidade e da inexistência de ônus reais sobre o bem ofertado, requisitos atendidos no caso. IV. DISPOSITIVO E TESE 4. Agravo de instrumento conhecido e provido. Tese de julgamento: "É possível o oferecimento do próprio imóvel objeto da locação a título de caução prevista no art. 59, § 1º da Lei 8.245/91 para concessão da liminar de desocupação do imóvel, desde que satisfeitos os requisitos legalmente estabelecidos". Dispositivos relevantes citados: Lei nº 8.245/91, art. 59. Jurisprudência relevante citada: TJSP, Agravo de Instrumento nº 0022929-47.2011.8.26.0000, Relator Des. Adilson de Araujo, 31ª Câm. Dir. Priv. TJSP, j. em 15/03/2011, Agravo de Instrumento 2046268-44.2024.8.26.0000, Relator Des. Carlos Dias Motta, 26ª Câmara de Direito Privado, j.: 23/5/2024, Agravo de Instrumento 2197057-55.2024.8.26.0000, Relator Des. Rogério Murillo Pereira Cimino, 27ª Câmara de Direito Privado, j.: 26/7/2024. (TJSP; Agravo de Instrumento 2274153-49.2024.8.26.0000; Relator (a): Adilson de Araujo;

Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional X - Ipiranga - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/10/2024; Data de Registro: 01/10/2024)

Portanto, 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 para a desocupação em 15 (quinze) dias, **a qual está condicionada à prestação de caução pela parte autora, que poderá recair sobre o próprio imóvel, objeto da locação como caução, desde que se observe o valor mínimo equivalente a três meses de aluguel, restando comprovada a propriedade, bem como a comprovação, pelo referido documento da inexistência de ônus reais sobre o bem ofertado.**

Diante do exposto, **DOU PROVIMENTO AO RECURSO, com observação.**

CARMEN LÚCIA DA SILVA
Relatora