



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000407223

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2032823-22.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante WAGNER FRIAÇA, é agravado ANISIO GOMES DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente sem voto), JOÃO ANTUNES E RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

MARY GRÜN
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 37435

AGRV. Nº: 2032823-22.2025.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO

AGTE.: WAGNER FRIAÇA

AGDO.: ANISIO GOMES DOS SANTOS

Agravo de instrumento – Despejo por falta de pagamento - Locação comercial – Deferimento de liminar para desocupação em 15 dias mediante prestação de caução - O agravante se insurge contra a prestação de caução - Diante das informações contraditórias sobre o imóvel e sobre a natureza da locação, da ausência de prova da alegada sublocação e da inverossimilhança da ausência de pagamento há mais de ano, imprescindível a prestação de caução, nos termos do art. 59, §1º, do CPC - Confirma-se decisão - Nega-se provimento ao recurso.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão que, em ação de despejo por falta de pagamento (locação comercial) proposta por Wagner Friaça em face de Anisio Gomes dos Santos, deferiu a liminar para desocupação em 15 dias mediante prestação de caução equivalente a 3 aluguéis.

Recorre o autor.

Afirma que o débito é de R\$ 23.260,30 e que “desde o início da locação não houve pagamento de aluguéis” (fls. 6). Alega que o réu sublocou o imóvel. Entende que não há necessidade da prestação de caução.

Tempestivo, o recurso foi regularmente processado.

É o relatório.

O autor se insurge contra a determinação de prestação de caução.

Afirma que em 01/09/2023 *“firmou contrato de sublocação”* com o réu pelo prazo de 48 meses e que ele está inadimplente desde o aluguel vencido em 01/12/2023 (fls. 4/6).

Verifico que na inicial ele disse ter firmado contrato de locação com o réu (fls. 3 dos originais).

O endereço do imóvel indicado às fls. 4 das razões deste recurso é diferente do que consta do contrato de fls. 7/9 dos originais.

Neste recurso ele afirma que a locação é comercial (fls. 4).

Consta do contrato que a locação é residencial (fls. 7 dos originais).

Observo que não há prova de que o autor seria o proprietário do imóvel.

Ele alega que o réu sublocou o imóvel *“para um terceiro totalmente desconhecido”*, que em 09/02/2025 *“trouxo diversos móveis para fazer do local uma pousada, segundo informações do segurança privado. Ademais, a luz foi cortada, porém, existe luz de forma irregular no local, ou seja, tudo errado”* (sic) (fls. 6).

Narra que foi à Delegacia de Polícia, mas lhe foi informado que a desocupação somente poderia ser determinada em ação

judicial (fls. 6).

No limite de cognição deste recurso, não há prova dessa sublocação.

Inverossímil que o réu esteja há mais de ano sem pagar o aluguel.

O autor argumenta, sobre a caução, que *“a jurisprudência tem flexibilizado essa exigência permitindo que os aluguéis vencidos sejam utilizados como caução”* (sic) (fls. 7).

No caso concreto, diante das informações contraditórias sobre o imóvel e sobre a natureza da locação, da ausência de prova da alegada sublocação e da inverossimilhança da ausência de pagamento há mais de ano, imprescindível a prestação de caução, nos termos do art. 59, §1º, do CPC.

Os dispositivos legais mencionados nas razões deste recurso ficam prequestionados.

Esclarece-se, por fim, que a oposição de embargos declaratórios manifestamente protelatórios dará ensejo à aplicação da penalidade prevista no art. 1.026, §2º, do CPC/2015, porquanto a resistência ao resultado ora exposto deve ser ventilada através de recurso próprio.

Pelas razões expostas, nega-se provimento ao recurso.

MARY GRÜN

Relatora