



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000407838

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2108642-62.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CLEONICE TIVO, é agravado EDUARDO AUGUSTO BARBOSA PEREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

FERREIRA DA CRUZ

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2108642-62.2025.8.26.0000.

Agravante: Cleonice Tivo.

Agravado: Eduardo Augusto Barbosa Pereira.

Ação: Despejo.

Origem: 16ª Vara Cível Central de São Paulo.

Juíza de 1ª instância: Dra. Cláudia Longobardi Campana.

Voto nº 15.060.

LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL.
Despejo liminar viável, na forma do art. 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/91. Impositiva caução, real ou fidejussória, não admitida sua substituição pelo crédito locatício, matéria controvertida nos autos, sujeita ao contraditório e à ampla defesa. Precedentes da Corte e desta Câmara. Gratuidade da justiça que não abrange a caução. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de recurso interposto contra a r. decisão reproduzida às fls. 15/16 deste instrumento, que deferiu a liminar para desocupação do imóvel, desde que prestada caução no equivalente a três meses de aluguel.

Busca-se a reforma do *decisum* monocrático porque: a) o art. 59, IX, da Lei nº 8.245/91 possibilita o deferimento da liminar, ausente garantia, sem a prestação de caução; b) depende desses aluguéis para sua renda; c) os débitos servem como garantia, a dispensar a caução.

Recebido sem efeito suspensivo (fls. 18/19), vieram-me os autos conclusos.

É a síntese do necessário.

Prima facie, o agravo não há de ser provido, pois a r. decisão de primeiro grau deu à *quaestio* o correto desate, o que permite¹ seja ela mantida.²

¹ STJ, AgInt no AREsp 1.075.290/SC, rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 15.03.2018; REsp 662.272/RS, rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 04.09.2007.

² RITJSP, art. 252: “Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”.

Com efeito, ausente garantia contratual, *ex vi* do art. 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/91, era mesmo possível a concessão da liminar pretendida.

O cumprimento da medida, contudo, por **expressa determinação legal**, fica condicionado à prestação de caução pela parte autora correspondente a 03 meses do aluguel convencionado ou real (com o oferecimento do próprio imóvel objeto da demanda).³

Como bem asseverou a MM. Juíza de Direito, *a prestação da caução não está dispensada em razão da concessão da gratuidade da justiça concedida à autora, que engloba apenas a isenção com relação ao pagamento das custas processuais* (fls. 28).

Outro não é o entendimento desta Egrégia 28ª Câmara de Direito Privado:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de despejo c.c cobrança de aluguéis – Deferimento da liminar condicionado ao depósito de caução correspondente a três aluguéis – Irresignação da autora – Não acolhimento – Contrato desprovido de garantia – Pedido da locadora de dispensa da caução, em razão de sua insuficiência financeira, que levou ao deferimento da gratuidade da justiça – Impossibilidade – Requisito legal – Inteligência do artigo 59, §1º, da Lei nº 8.245/91 – Decisão mantida – Recurso desprovido, com observação, para permitir a oferta do próprio bem como garantia.*⁴

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C. C. COBRANÇA. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. Pedido de desocupação de imóvel fundamentado no art. 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/91. Deferimento da medida na forma liminar ante

³ Lei nº 8.245/91, art. 59, §1º.

⁴ TJSP, AI 2090107-85.2025.8.26.0000, rel. Michel Chakur Farah, j. 09.04.2025.

o não pagamento dos aluguéis e da falta de garantia, condicionado à caução equivalente a três (3) aluguéis. Inviabilidade de se dispensar a caução, pois constitui requisito legal. Oferta de imóvel como garantia. Admissibilidade. Recurso provido em parte, com observação.⁵

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. Decisão liminar deferida para desocupação de imóvel, estabelecendo como requisito o depósito a título de caução de três alugueres. Autora beneficiária da justiça gratuita. Pretensão à dispensa do depósito caução. Descabimento. Imposição prevista no art. 59, §1º e IX da Lei 8.245/91 e que não comporta afastamento. Precedentes desta E. Câmara. Decisão mantida. Recurso não provido.⁶

Não fosse só isso, esta Colenda 28ª Câmara não admite a substituição da caução legal pelo crédito locatício⁷, pois o inadimplemento dos locatários é matéria controvertida, sujeita ao contraditório e à ampla defesa.

Tal posição ressoa nesta Corte Bandeirante:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de despejo. Liminar indeferida. Ausência dos requisitos autorizadores para o deferimento da liminar nos termos do art. 59, § 1º, da Lei n. 8.245/91. Contrato provido de garantia. Ausência de caução prestada. Impossibilidade de se valer do crédito locatício ainda não submetido ao contraditório. Exclusão dos demais ocupantes do polo passivo. Cabimento. Relação de direito material estabelecida entre locador e locatário.

⁵ TJSP, AI 2037773-11.2024.8.26.0000, rel. Dimas Rubens Fonseca, j. 16.05.2024.

⁶ TJSP, AI 2004884-04.2024.8.26.0000, rel. Rodrigues Torres, j. 29.01.2024.

⁷ TJSP, AI 2118189-68.2021.8.26.0000, rel. Cesar Lacerda, j. 11.06.2021. AI 2158355-50.2018.8.26.0000, rel. Cesar Luiz de Almeida, j. 28.08.2018.

*Decisão mantida. Recurso não provido (g.n.).*⁸

*LOCAÇÃO – AÇÃO DE DESPEJO C.C. COBRANÇA – LIMINAR. Decisão interlocutória que deferiu a medida liminar, condicionando sua execução à prestação de caução. **Oferta, à guisa de caução, do próprio crédito objeto de cobrança nos autos – Impossibilidade, por tratar-se de montante ainda não reconhecido por sentença, admitindo questionamento – RECURSO DESPROVIDO** (g.n.).*⁹

Ex positis, pelo meu voto, NEGA-SE PROVIMENTO ao recurso.

Eventuais embargos de declaração **serão** – em princípio – julgados de modo virtual¹⁰, **salvo** interesse público e/ou discordância convincente inscrita no seu corpo.

FERREIRA DA CRUZ
Relator

⁸ TJSP, AI 2180811-18.2023.8.26.0000, rel. Rodolfo Cesar Milano, j. 27.11.2023.

⁹ TJSP, AI 2217630-51.2023.8.26.0000, rel. Antônio Nascimento, j. 10.11.2023.

¹⁰ TJSP, Res. nº 549/11, art. 1º.