



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000410476**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2098557-17.2025.8.26.0000, da Comarca de Barueri, em que é agravante LMD CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, é agravado GENARO'S EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente sem voto), CARMEN LUCIA DA SILVA E SÁ DUARTE.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

**ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI**

**Relatora**

Assinatura Eletrônica

**Voto nº 36226**

**Agravo de Instrumento 2098557-17.2025.8.26.0000**

**Agravante: Lmd Construções e Incorporações Ltda**

**Agravado: Genaro's Empreendimentos e Participações Ltda**

**Comarca: Barueri**

**Juiz: Bruno Paes Straforini**

**Agravo de Instrumento. Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança. Decisão que deferiu liminar de despejo. Valor da inadimplência que supera a garantia. Entendimento jurisprudencial no sentido de que fica extinta a garantia quando inferior ao valor do débito perseguido. Possibilidade do despejo liminar. Decisão mantida. Recurso não provido.**

Trata-se de agravo de instrumento contra a respeitável decisão que, nos autos de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, deferiu a liminar para determinar a desocupação do imóvel no prazo de quinze dias a contar da intimação, sob pena de despejo forçado.

A ré alega, em síntese, que o contrato de locação comercial possui garantia de caução equivalente a três meses de aluguel, no importe de R\$36.000,00, razão pela qual não há de se falar em despejo liminar, nos termos do art. 59, parágrafo 1º, IX, da Lei 8.245/91. Aduz que a medida somente é possível na hipótese de ausência de garantia, não se equiparando à superação, pelo débito, ao valor da caução.

Negado o efeito suspensivo.

Ausente prejuízo, não foi o agravado intimado para resposta.

**É o relatório.**

***O recurso não comporta provimento.***

De início, cabe ressaltar que o agravo foi interposto contra a decisão que deferiu o pedido liminar de despejo, de modo que, no presente momento, apenas é possível analisar a existência ou não dos requisitos legais autorizadores, sob pena de se antecipar o julgamento de mérito, que é atrelado à observância do devido processo legal, ou seja, do pleno exercício do contraditório e da ampla defesa, com a produção de todas as provas que se fizerem necessárias.

E, em uma análise rasa e superficial da demanda, depreende-se dos autos que estão presentes os requisitos autorizadores da liminar, consoante o art. 59 da Lei 8.245/91:

*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) (...)*

É certo que, conforme bem pontuado pelo Juízo *a quo* houve

prestação de garantia no valor de R\$ 36.000,00, o que é incontroverso entre as partes.

Todavia, demonstrou a parte autora que o seu valor atualizado já foi ultrapassado pelos débitos havidos (fl. 45 dos autos de origem), o que nem sequer é impugnado pela devedora agravante.

Neste contexto, a garantia apresentada já foi consumida, de forma a se convir, em tal situação, que foi extinta. Nesse sentido já se manifestou este Egrégio Tribunal de Justiça:

*LOCAÇÃO DE IMÓVEIS - AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS - AGRAVO DE INSTRUMENTO - LEI Nº 8.245/91 ALTERADA PELA LEI Nº 12.112/09 - TUTELA ANTECIPATÓRIA - **ART. 59, §1º, INC. IX, DA LEI Nº 8.245/91 – VALOR DO DÉBITO PERSEGUIDO QUE SUPERA A GARANTIA PRESTADA PELA LOCATÁRIA - CONTRATO DESPROVIDO DE GARANTIA** - DECISÃO REFORMADA - RECURSO PROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. Considerando-se que a caução prestada no início da relação locatícia correspondeu a três meses de aluguel e a dívida ultrapassa o valor recolhido na forma de caução, forçoso reconhecer que o contrato se encontra desprovido de garantia. Tem-se, portanto, que 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, condicionada a sua efetivação à prestação de caução idônea. (TJSP; Agravo de Instrumento*

**2164071-53.2021.8.26.0000; Relator (a): Paulo Ayrosa; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Roque - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/08/2021; Data de Registro: 11/08/2021) (realce não original).**

*AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE DESPEJO C.C. COBRANÇA - LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL - Insurgência contra a decisão que deferiu ordem liminar de despejo, eis que o contrato seria dotado de garantia - Extinção, todavia, da garantia contratual prestada, vez que o débito cobrado ultrapassa o valor desta garantia - Locatária agravante que sequer impugnou o valor do débito cobrado - Manutenção da ordem de despejo que se impõe - Negado provimento. (TJSP; Agravo de Instrumento 2255267-75.2019.8.26.0000; Relator (a): Hugo Crepaldi; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 14ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/12/2019; Data de Registro: 17/12/2019) (realce não original).*

*AGRAVO DE INSTRUMENTO - LOCAÇÃO RESIDENCIAL - AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE ALUGUERES - INDEFERIMENTO DA LIMINAR PARA DESOCUPAÇÃO - REFORMA - SITUAÇÃO ELENCADE NO ART. 59, §1º, IX, DA LEI Nº 8.245/1991 - DÉBITO QUE ULTRAPASSA O VALOR DA GARANTIA PRESTADA NO CONTRATO - LIMINAR CONDICIONADA À PRESTAÇÃO DE CAUÇÃO DE TRÊS ALUGUERES.*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*Agravo de instrumento provido.* (TJSP; Agravo de Instrumento 2118751-48.2019.8.26.0000; Relator (a): Jayme Queiroz Lopes; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional de Vila Mimosa - 5ª Vara; Data do Julgamento: 17/06/2019; Data de Registro: 17/06/2019) (realce não original).

Assim, forçoso admitir que, realmente, está presente uma das hipóteses a autorizar o despejo liminar.

Ante o exposto, *nega-se provimento* ao recurso.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

**Relatora**