



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000412555**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2111305-81.2025.8.26.0000, da Comarca de São Caetano do Sul, em que é agravante MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., é agravado BELLA BIJUS E ACESSÓRIOS LTDA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

**LIDIA CONCEIÇÃO**  
**Relator(a)**  
Assinatura Eletrônica

**Agravo de Instrumento nº 2111305-81.2025.8.26.0000**  
**Comarca: São Caetano do Sul – 3ª Vara Cível**  
**Processo nº: 1001777-83.2025.8.26.0565**  
**Agravante: Multiplan Empreendimentos Imobiliários S/A**  
**Agravado: Bella Bijus e Acessórios Ltda**  
**Juiz(a): Cintia Adas Abib**

Voto nº 36787

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de despejo por falta de pagamento c.c pedido de tutela antecipada. Decisão que indeferiu o pedido liminar de desocupação do imóvel. Irresignação. Descabimento. Ausência dos requisitos do artigo 59, §1º, IX, da Lei nº8.245/91. Fiança. Garantia prestada no início do contrato. Artigo 37, II, da Lei nº8.245/91. Decisão mantida. Recurso não provido.

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão copiada às fls. 59/60 (fls. 119/120, na origem) que, nos autos da ação de despejo c.c pedido de tutela de urgência, indeferiu o pedido liminar de desocupação do imóvel.

Inconformada, a empresa autora, ora agravante, afirma que não agiu com acerto o MM. Juízo *a quo*, na medida em que a dívida ultrapassa R\$ 150.000,00. Aduz que a Lei nº 8.245/91 previu em seu artigo 59, §1º algumas das situações que permitem a concessão de liminar para despejo do locatário em 15 dias. Contudo, o rol do mencionado art. 59 não é taxativo devendo, conforme precedentes do Superior Tribunal de

Justiça, ser analisado conjuntamente ao art. 300 e seguintes do Código de Processo Civil.

No caso, pelo elevado inadimplemento, a decretação do despejo apenas em sede de sentença expõe sim o agravante a dano imediato e de difícil reparação, vez que o agravado continua ocupando o imóvel locado, impedindo o Park Shopping São Caetano de locar para terceiros.

Ainda, importante informar que a agravada não realizou mais nenhum pagamento de aluguel, o que só aumenta o valor da dívida existente, demonstrando desinteresse ou impossibilidade de honrar as obrigações. A mera existência da fiança não torna menos nociva a manutenção de uma relação na qual a dívida da agravada já supera R\$ 150.000,00.

Quanto à caução para concessão da liminar de despejo, sustenta a possibilidade de conversão do crédito locatício. *“Nesse sentido, a jurisprudência contemporânea de vários tribunais, inclusive deste e. Tribunal de Justiça de São Paulo<sup>10</sup>, admite que o locador constitua como caução o próprio direito de crédito que detém contra o locatário, desde que este corresponda aos três meses de aluguel previstos em lei. Isso evita que o locador seja duplamente onerado, tanto pela inadimplência quanto pela disponibilização dos valores em conta judicial, aumentando o desfalque já sofrido pelo não recebimento da receita dos aluguéis. 28. No caso, o locador tem um crédito*

*locatício a receber do agravado na ordem de R\$ 150.135,52 (cento e cinquenta mil, cento e trinta e cinco reais e cinquenta e dois centavos).*

29. *O aluguel mensal atual corresponde a R\$ 11.329,28 (onze mil, trezentos e vinte e nove reais e vinte e oito centavos). Logo, a caução de três aluguéis exigida para o deferimento da liminar é de R\$ 33.987,84 (trinta e três mil, novecentos e oitenta e sete reais e oitenta e quatro centavos). Assim, o crédito do AGRAVANTE é mais do que suficiente para servir de caução” (fl. 11). No entanto, se o entendimento desta I. Câmara for diverso, desde já o agravante pleiteia seja autorizado a depositar em conta judicial a caução no valor legalmente previsto.*

Assim, pugna pela concessão de efeito ativo ao agravo, para que seja decretado o despejo liminar da agravada, com a concessão do prazo legal para a desocupação voluntária do imóvel ou purga da mora.

Recurso tempestivo (fl. 122) e preparado (fls. 62/63), sendo dispensada a juntada das peças obrigatórias na forma do artigo 1.017, § 5º, do Estatuto Processual.

Desnecessária a intimação para contrarrazões ante a ausência de prejuízo.

É o relatório.

Dispõe o artigo 59, § 1º, inciso IX, da Lei 8.245/91, que: “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: (...) 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.” (grifos não originais).

E, *in casu*, presente a fiança como modalidade de garantia (contrato às fls. 40/56, na origem), é afastada a possibilidade de despejo da parte agravada neste momento — tal qual consignado pelo MM. Juízo de Primeiro Grau na r. decisão agravada. Nesse sentido, entende esta C. Câmara:

*Ação de despejo por falta de pagamento com pedido cumulado de cobrança. Contrato garantido por fiança, inexistindo notícia de que fora ela extinta. Descabimento da liminar de desocupação. Art. 59, § 1º, inciso IX, da Lei 8.245/91. Requisitos da tutela antecipada tampouco atendidos. Art. 300 do CPC. Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2059437-69.2022.8.26.0000; Relator (a): Arantes Theodoro; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/03/2022; Data de Registro: 31/03/2022)*

*Ação de despejo por falta de pagamento. Contrato garantido por fiança, inexistindo notícia de que fora ela extinta. Descabimento da liminar de desocupação. Art. 59, § 1º, inciso IX, da Lei 8.245/91. Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2106885-77.2018.8.26.0000; Relator (a): Arantes Theodoro; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Caetano do Sul - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/06/2018; Data de Registro: 21/06/2018)*

*Agravo de instrumento. Locação de imóvel. Despejo liminar. Impossibilidade. Contrato garantido por fiança. Art. 59, § 1º, IX da Lei 8.245/91. Instrução do feito, ademais, que poderá trazer importantes subsídios para melhor esclarecer as questões apontadas. Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2276092-40.2019.8.26.0000; Relator (a): Walter Exner; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 7ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 27/02/2020; Data de Registro: 27/02/2020)*

*Agravo de Instrumento. Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança. Liminar para desocupação do imóvel. Impossibilidade. Contrato de locação garantido por fiança. Ausência dos requisitos do inciso IX, § 1º do art. 59 da Lei 8.245/91. Presunção de validade da citação da locatária, eis que entregue a respectiva carta na portaria do prédio em que reside. Recurso parcialmente provido.*

*(TJSP; Agravo de Instrumento 2139007-80.2017.8.26.0000; Relator (a): Pedro Baccarat; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XV - Butantã - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/09/2017; Data de*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*Registro: 27/09/2017)*

Por essas razões, portanto, não merece reparo a r. decisão impugnada.

Isto posto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

**LÍDIA CONCEIÇÃO**

**Relatora**