



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000419951

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2047523-03.2025.8.26.0000, da Comarca de Pariquera-Açu, em que é agravante MARIA EUGÊNIA DA SILVA RÉGIO (JUSTIÇA GRATUITA), é agravado MISAEL CAMILO DE JESUS MENDES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram 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 ANA MARIA BALDY (Presidente) E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MOURÃO NETO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento n. 2047523-03.2025.8.26.0000

Voto n. 34.775

Comarca: Parquera Açu (Vara Única)
Agravante: Maria Eugênia da Silva Régio
Agravado: Misael Camilo de Jesus Mendes
MM. Juiz: *André Gomes do Nascimento*

Civil e processual. Contrato de locação residencial. Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança. Insurgência da autora contra decisão que condicionou a concessão da liminar à prestação de caução.

Inviável a dispensa da caução expressamente exigida pelo artigo 59, § 1º, da Lei 8.245/1991, não tendo relevo que a dívida locatícia supere 3 (três) aluguéis. Caução que pode, no entanto, ser real ou fidejussória.

RECURSO DESPROVIDO, com observação.

I – Relatório.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Maria Eugênia da Silva Régio contra a decisão reproduzida a fls. 4, proferida na ação de despejo cumulada com cobrança ajuizada em face de Misael Camilo de Jesus Mendes, que condicionou o deferimento da liminar, ao depósito da “*caução prevista no art. 59, § 1º, inciso IX, da Lei 8.245/1991*”.

As razões recursais pugnam pela reforma do *decisum*,

para que a caução seja dispensada, invocando artigo 300, § 1º, parte final, do Código de Processo Civil (fls. 1/3).

Recurso processado sem intimação do agravado para oferecimento de contrarrazões, uma vez que interposto contra decisão proferida *inaudita altera parte*.

II – Fundamentação.

Este agravo de instrumento não pode ser provido.

O artigo 59, § 1º, inciso IX, da Lei n. 8.245/1991 dispõe que se concederá “*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*”, na ação que tenha 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*” (grifou-se).

A ordem liminar de desocupação, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de despejo, é medida que se impõe inexoravelmente, **desde que satisfeitos os requisitos erigidos pelo aludido dispositivo legal.**

Inarredável, assim, que seja prestada caução idônea e suficiente correspondente a 3 (três) aluguéis em vigor, caução que tem caráter acautelatório, tendo por escopo garantir eventuais prejuízos que venham a ser experimentados pelo réu, demitido da posse em caráter provisório e antes mesmo de se manifestarem nos autos, tendo, por conseguinte, natureza indenizatória.

A propósito, Maria Helena Diniz ensina: *“A caução, pela novel norma inquilinal, constitui uma condicionante da concessão de liminar de desocupação do imóvel locado. Essa caução será prestada em juízo, como medida cautelar, com o escopo de evitar lesão a direito subjetivo do réu. Seria uma medida de contracautela, prevenindo quaisquer danos ou alterações que possam ocorrer no equilíbrio das partes litigantes, tendo, portanto, como requisitos o fumus boni iuris e o periculum in mora”* (Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada. 12ª edição. São Paulo: Editora Saraiva, 2012. Página 298).

Destarte, inviável a dispensa da caução pretendida pela agravante, sob o argumento de que o artigo 300, § 1º, parte final, do Código de Processo Civil autoriza o juiz a dispensar a caução *“se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la”*, uma vez que deve prevalecer a específica disciplina estabelecida pela Lei n. 8.245/1991.

Importa observar, porém, que não se exige que a garantia seja prestada em dinheiro.

Assim, se a agravante está impossibilitada de efetuar depósito em dinheiro em virtude de sua situação financeira, tanto que a decisão agravada lhe concedeu os benefícios da justiça gratuita (fls. 4), pode em princípio dar em caução qualquer bem móvel ou imóvel de sua propriedade, inclusive o imóvel locado, desde que suficientes.

A propósito, Sylvio Capanema de Souza ensina que a lei não exige que a caução seja em dinheiro, razão pela qual o *“próprio imóvel objeto da ação poderá ser ofertado em caução, desde que dele disponha o locador, comprovadas sua titularidade e a inexistência de outros ônus reais”* (A Lei do Inquilinato comentada. 6ª edição. Rio de Janeiro: GZ Editora, 2010.

Página 259).

Nesse sentido, invocam-se seguintes julgados deste E. Tribunal de Justiça, inclusive desta C. Câmara:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA. PEDIDO DE DESPEJO LIMINAR. LOCADORA-AGRAVANTE QUE PUGNA PELA SUBSTITUIÇÃO DA CAUÇÃO CORRESPONDENTE A TRÊS ALUGUERES EM DINHEIRO PARA O DIREITO CREDITÓRIO SOBRE TRÊS MENSALIDADES. AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL. CAUÇÃO, CONTUDO, QUE PODERÁ SER REAL OU FIDEJUSSÓRIA E NÃO APENAS EM DINHEIRO. Estando o pedido de despejo fundado na falta de pagamento de aluguel e acessórios, e desprovido o contrato de garantia, a prestação de caução constitui pressuposto fundamental à concessão da liminar pretendida e não há previsão legal de substituição da garantia pelo direito creditório aos aluguéis. Observo, contudo, que a garantia pode ser prestada também mediante o oferecimento de bens móveis ou imóveis e não somente em dinheiro. Recurso desprovido, com observação. (35ª Câmara de Direito Privado – Agravo de Instrumento n. 2158930-58.2018.8.26.0000 – Relator Gilberto Leme – Acórdão de 28 de janeiro de 2019, publicado no DJE de 30 de janeiro de 2019, sem grifos no original).

Agravo de instrumento. Ação de despejo por falta de pagamento. Recurso interposto contra a r. decisão que deferiu a liminar dispensando a prestação da caução. Alegação de ilegitimidade ativa afastada. Despicienda a discussão acerca da propriedade do imóvel. Relação ex locato, bastando a comprovação da posse direta do locador e sua transmissão ao locatário. Preclusão "pro judicato". Inocorrência. Impossibilidade de dispensa da caução, expressamente exigida pelo artigo 59, § 1º, da Lei n. 8.245/1991. Caução que pode ser real ou fidejussória. A caução pode consistir no próprio imóvel locado ou outro bem idôneo, mediante prova da propriedade, mas não pode corresponder aos créditos locatícios, que ainda não foram reconhecidos judicialmente e podem ser impugnados. Decisão reformada. Agravo de instrumento provido.

(26ª Câmara de Direito Privado – Agravo de Instrumento n. 2222556-41.2024.8.26.0000 - Relator Carlos Dias Motta – Acórdão de 30 de setembro de 2024, publicado no DJE de 7 de outubro de 2024, sem grifo no original).

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS. DEFERIMENTO DA TUTELA ANTECIPADA.

OFERECIMENTO DO PRÓPRIO IMÓVEL OBJETO DA LOCAÇÃO COMO CAUÇÃO. ADMISSIBILIDADE. AGRAVO PROVIDO. A efetivação da medida liminar, em ação de despejo, depende da prévia prestação de caução, nos termos do artigo 59, § 1º, da Lei 8.245/91. A caução pode ser real ou fidejussória e, no caso, não existindo qualquer comprovação de restrição legal, nada impede que imóvel de propriedade da parte locadora seja dado em garantia. (31ª Câmara de Direito Privado – Agravo de Instrumento n. 2324981-49.2024.8.26.0000 – Relator Antônio Rigolin – Acórdão de 8 de novembro de 2024, publicado no DJE de 13 de novembro de 2024, sem grifo no original).

Este último paradigma invoca precedente do C. Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que a “*Nova Lei do Inquilinato autoriza a execução provisória da sentença que julga procedente ação de despejo por falta de pagamento, desde que oferecida caução pelo locador, a quem é assegurado, inclusive, dar em garantia o próprio imóvel retomado*” (6ª Turma – Recurso Especial n. 77.398/SP – Relator Ministro Vicente Leal – Acórdão de 29 de maio de 2001, publicado no DJU de 18 de junho de 2001).

III – Conclusão.

Diante do exposto, **nega-se provimento a este recurso, com observação**, nos termos da fundamentação supra.

MOURÃO NETO

Relator

(assinatura eletrônica)