



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000421463

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2106807-39.2025.8.26.0000, da Comarca de Guarujá, em que é agravante CLAUDIO SARTORATO FILHO, são agravados GILTON DE SOUZA RODRIGUES e LIDIANE VELOSO RODRIGUES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MÁRIO DACCACHE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2106807-39.2025.8.26.0000

Processo originário nº 1003659-39.2025.8.26.0223

Agravante: Claudio Sartorato Filho

Agravado: Gilton de Souza Rodrigues e outro

Comarca: Guarujá

Juiz (a): THOMAZ CORREA FARQUI

Voto nº 12001

Ação de despejo por falta de pagamento e cobrança - Oferta dos créditos dos aluguéis reclamados como caução para o cumprimento da liminar - Descabimento - Caução exigida pelo art. 59, § 1º, da Lei nº 8.245/91, como requisito à efetivação da liminar - Necessidade de oferecimento do depósito pecuniário de três aluguéis - Decisão mantida - Agravo improvido.

1. Agravo de instrumento manifestado contra a decisão que deferiu o despejo liminar, condicionado ao depósito de caução, nos autos da ação de despejo por falta de pagamento e cobrança.

Sustenta o agravante que o locatário está inadimplente, enriquecendo-se indevidamente e lhe causando diversos prejuízos. Afirma que o valor da dívida é superior ao valor da caução determinada, e argumenta que o próprio crédito oriundo dos aluguéis atrasados tem sido admitido como caução pela jurisprudência. Pugna, assim, pela reforma da decisão. Requer a concessão de efeito ativo ao recurso.

É o relatório.

2. O recurso não comporta provimento.

Nos termos do artigo 59, parágrafo primeiro, da Lei nº 8.245/91, é preciso prestar caução no valor correspondente a 03 (três) meses de aluguel, para a concessão da liminar de desocupação do imóvel.

Embora a lei tenha determinado o valor da caução, não especificou a sua modalidade, de modo que a jurisprudência vem se manifestando no sentido de que é possível o deferimento pelo juiz da substituição da caução referida no dispositivo legal, para o deferimento liminar de despejo.

Todavia, a substituição não pode atingir o crédito buscado na lide, dada a incerteza e falta de liquidez que contra ele militam no início da lide.

Portanto, não se pode admitir que a caução recaia sobre crédito oriundo de aluguéis em atraso, pois o débito ainda não foi judicialmente reconhecido em prol do agravante, e há a possibilidade de impugnação dos valores reclamados.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA E PEDIDO DE TUTELA LIMINAR. DESOCUPAÇÃO LIMINAR. CAUÇÃO. SUBSTITUIÇÃO PELA PRÓPRIA DÍVIDA. IMPOSSIBILIDADE.

RECURSO IMPROVIDO. O art. 59, § 1º, da Lei nº 8.241/1995, exige que o locador preste caução no valor equivalente a três meses de aluguel para a desocupação liminar do imóvel, além da prova do inadimplemento das obrigações decorrentes da relação locatícia e ausência das garantias contratuais previstas no art. 37 da citada lei. No caso, não é possível o oferecimento dos alugueres em atraso como caução para conceder a desocupação liminar do imóvel, com base no art. 59, §1º, da Lei de Locações. Débito dos alugueres e encargos não podem ser aceitos como caução idônea, devido à sua iliquidez e exigibilidade ainda controversa. Precedentes desta Corte de Justiça. (Agravado de Instrumento 2087762-88.2021.8.26.0000; Relator (a): Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/05/2021; Data de Registro: 07/05/2021).

Locação. Despejo por falta de pagamento. Liminar indeferida por falta de prestação prévia de caução. Descabimento. Caução exigida pelo art. 59, § 1º, da Lei nº 8.245/91, como requisito à efetivação da liminar, não ao seu deferimento. Pretensão de prestação da garantia por meio dos aluguéis alegadamente inadimplidos descabida. Necessidade, no caso, de oferecimento do depósito pecuniário de três

aluguéis. Decisão reformada, com deferimento da liminar, já que presentes os requisitos do art. 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/91. Cumprimento condicionado à prestação de caução em pecúnia no valor equivalente a três aluguéis. Decisão agravada reformada para tal fim. Agravo de instrumento do autor parcialmente provido. (Agravo de Instrumento 2062715-49.2020.8.26.0000; Relator (a): Fabio Tabosa; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/04/2020; Data de Registro: 23/04/2020).

Agravo de instrumento. Ação de despejo c/c cobrança. Afigura-se inadmissível a substituição da caução pelo valor do débito locatício pretendido na ação. Com efeito, a dívida sequer foi reconhecida judicialmente e pode eventualmente não o ser. E a caução de que trata o art. 59, § 1º, da Lei 8.245/91 tem por escopo ressarcir eventuais prejuízos sofridos pelo locatário, caso venha a ser comprovada a inexistência do débito. Recurso improvido. (Agravo de Instrumento 2244077-52.2018.8.26.0000; Relator (a): Neto Barbosa Ferreira; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/12/2018; Data de Registro: 17/12/2018).

Anoto que a caução de que trata o art. 59, § 1º, da Lei 8.245/91 tem por finalidade ressarcir eventuais prejuízos sofridos pelo locatário, caso este comprove a inexistência do débito.

Logo, a “caução” pretendida pelo agravante garantia alguma trará a eventuais prejuízos sofridos pelos locatários, que sequer foram citados, inexistindo qualquer provimento jurisdicional que reconheça o direito do autor.

3- Diante do exposto, **proponho o improvimento** ao recurso.

MÁRIO DACCACHE
Relator