



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000423769

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2334523-91.2024.8.26.0000, da Comarca de Cerquilha, em que é agravante ALBERTO MARQUES DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), são agravados ROSELI APARECIDA DA SILVA e CAMILA ADRIENNE CRISTINA DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E DARIO GAYOSO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2334523-91.2024.8.26.0000

Comarca: Cerquilha

Agravante: Alberto Marques da Silva

Agravados: Roseli Aparecida da Silva e Camila Adrienne Cristina da Silva

MM (a) Juiz(a) de 1º Grau: Daiane Valiati Ballottin Ronsani

VOTO Nº 11539/2025 – amd.

Agravo de Instrumento. Ação de Despejo por Falta de Pagamento. Decisão que determinou a prestação de caução para fins de cumprimento de liminar de ordem de desocupação do imóvel. Expressa previsão legal do pagamento no valor equivalente a três meses de aluguéis. Artigo 59, §1º, inciso IX, da Lei nº 8.245/91. Requisitos Legais preenchidos. Decisão mantida. RECURSO IMPROVIDO.

Trata-se de Recurso de Agravo de Instrumento, interposto por **Alberto Marques da Silva**, que contende com **Roseli Aparecida da Silva e outro**, tirado contra a r. decisão de fls. 202, copiada nos autos da Ação de Despejo, que deferiu a ordem liminar de despejo, condicionada a prestação de caução no valor de três aluguéis, conforme artigo 59, §1º, da Lei de Locação.

Inconformada, a parte agravante interpõe agravo de instrumento (fls. 1/8), para que seja reformada a r. decisão agravada, alegando em síntese, que para que a ação prossiga normalmente, pois não tem condições financeiras de realizar o depósito exigido. Menciona que a imposição de caução é considerada desarrazoada, dado que há probabilidade do direito ser favorável. Enfatiza que a legislação, especialmente o artigo 59, §1º da Lei 8.245/91 e o artigo 300 do Código de Processo Civil, permite a dispensa de caução para partes hipossuficientes, como é o caso. Além disso, cita que a jurisprudência tem reconhecido essa possibilidade em situações similares.

Recebido o agravo de instrumento apenas em seu efeito devolutivo.

Apresentada contraminuta e não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Inconformada, a parte agravante interpõe agravo de instrumento (fls. 1/8), para que seja reformada a r. decisão agravada, alegando em síntese, que para que a ação prossiga normalmente, pois não tem condições financeiras de realizar o depósito exigido. Menciona que a imposição de caução é considerada desarrazoada, dado que há probabilidade do direito ser favorável. Enfatiza que a legislação, especialmente o artigo 59, §1º da Lei 8.245/91 e o artigo 300 do Código de Processo Civil, permite a dispensa de caução para partes hipossuficientes, como é o caso. Além disso, cita que a jurisprudência tem reconhecido essa possibilidade em situações similares.

Suas razões recursais não comportam acolhimento.

No que se refere à matéria aqui discutida, tem-se que de acordo com a disposição do artigo 59, § 1º, inciso IX, da Lei 8.245/91, com a redação dada pela Lei nº 12.112/09, “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”.

A finalidade da contra cautela, fixada no artigo 59, § 1º, inciso IX,

da Lei 8.245/91, é assegurar a reparação dos danos decorrentes de eventual revogação da tutela antecipada, garantindo o exato restabelecimento do estado anterior de coisas ou, ao menos, a indenização pelos danos causados.

Evidentemente, não existe fundamento para acolher o pleito de dispensa, diante da expressa determinação legal. Porém, vale lembrar que a caução pode ser real ou fidejussória e, neste caso, nada impede seja admitido o imóvel de propriedade da locadora em caução, se livre de restrições legais, já que o seu valor, à evidência, supera o montante de três aluguéis exigido por lei.

Nesse sentido já se pronunciou esta C. Corte:

"LOCAÇÃO DE IMÓVEIS DESPEJO C. C. COBRANÇA LIMINAR ART. 59, §1º, INC. IX, DA LEI Nº 8.245/91 REQUISITOS LEGAIS PREENCHIDOS CAUÇÃO CONSISTENTE NO PRÓPRIO IMÓVEL POSSIBILIDADE DECISÃO REFORMADA RECURSO PROVIDO. Considerando-se que a lei não exige que a caução seja prestada exclusivamente em dinheiro, o próprio imóvel objeto da locação pode ser ofertado em garantia, desde que dele disponha o locador, comprovando sua titularidade e a inexistência de outros ônus reais. (TJSP; Agravo de Instrumento 0076019-33.2012.8.26.0000; Relator (a): Paulo Ayrosa; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/05/2012; Data de Registro: 10/05/2012).

Essa matéria, aliás, encontra-se pacificada há muitos anos na jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça:

"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".



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao recurso.

Luís Roberto Reuter Torro
Relator