



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000422897

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2091750-78.2025.8.26.0000, da Comarca de Sorocaba, em que é agravante YK11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., é agravada TANIA MARA RUIVO DELLA MOTTA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **RECURSO PROVIDO. 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 LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° : 33.865
AGRAVO N° : 2091750-78.2025.8.26.0000
COMARCA : SOROCABA — 2ª VARA CÍVEL
AGRAVANTE : YK11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
AGRAVADA : TANIA MARA RUIVO DELLA MOTTA
JUÍZA : ALESSANDRA LOPES SANTANA DE MELLO

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de Despejo por Falta de Pagamento c.c. Cobrança. Contrato de Locação de Imóvel Comercial. DECISÃO que indeferiu o pedido de liminar de despejo sob fundamento de impossibilidade de oferecimento da caução real ou fidejussória. INCONFORMISMO do locador agravante deduzido no Recurso. EXAME: concessão de liminar de despejo que tem fundamento no artigo 59, § 1º, inciso IX, da Lei nº 8.245/91. Caução em valor equivalente a três (3) aluguéis que pode recair sobre o próprio imóvel objeto da locação. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão nos autos da Ação de Despejo por Falta de Pagamento c.c. Cobrança, que a agravante move contra a agravada, proferida pela MMª. Juíza “*a quo*” nas fls. 58/59 dos autos principais.

Argumenta a agravante, em resumo, que firmou contrato de locação de imóvel comercial com a requerida, que está inadimplente; foi surpreendida com a alienação dos dois (2) imóveis oferecidos em garantia pela locatária; o contrato ficou desprovido de garantia; as partes firmaram Distrato, tendo a agravada assumido a obrigação de efetuar o pagamento dos locativos em aberto e de restituir

o imóvel em questão; o deferimento do pedido de liminar de despejo ficou condicionado ao depósito da caução no valor equivalente a três (3) meses de aluguel ou à contratação de seguro garantia judicial ou fiança bancária; ofereceu o próprio imóvel como caução para a concessão da liminar, mas o pedido foi indeferido; a exigência de caução em pecúnia não tem previsão legal, podendo ser fidejussória, desde que idônea; estão presentes os requisitos para a concessão da liminar de despejo (fls. 1/12).

É o relatório.

Cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão nos autos da Ação de Despejo por Falta de Pagamento c.c. Cobrança, que a agravante move contra a agravada, proferida pela MMª. Juíza “*a quo*” nos termos seguintes:

“Vistos. Fls. 46/ss: Indefiro o pedido de substituição da caução estabelecida na decisão de fls. 42/44. A Lei nº 8245/91 definiu que a caução deve ser oferecida em dinheiro à hipótese de concessão da tutela liminar de despejo, por ter indicado expressamente o valor líquido e certo a ser depositado em juízo, no art. 59, §1º, da Lei 8.245/91 (“caução no valor equivalente a três meses de aluguel”). O mesmo diploma legal, ao tratar da execução provisória do despejo após a prolação da sentença, autorizou, diferentemente, o oferecimento de caução real ou fidejussória, a ser prestado nos autos do cumprimento provisório, consoante se infere da redação do art. 64, §1º. Depreende-se de tal distinção ser preciso adotar uma postura mais rigorosa por ocasião do cumprimento de medida liminar de despejo, considerando poderá a decisão judicial ensejar a supressão da moradia/estabelecimento comercial do locatário, antes mesmo do prévio contraditório. A caução estabelecida deve servir à eventual e rápida reparação de danos causados indevidamente ao inquilino, se necessário, conforme ensina Silvio de Salvo

Venosa (in Lei do Inquilinato Comentada, Doutrina e Prática, editora Atlas, 11ª edição, p. 271). Assim, não ofertada a caução no prazo de 05 dias, deverá o feito prosseguir regularmente, sem tutela liminar, impondo-se o(s) réu(s) ser(em) citado(s) para oferecimento de contestação no prazo de 15 dias úteis, na forma da lei. Int. ” (“sic”, fls. 58/59 dos autos principais).

Embora o r. entendimento da MMª. Juíza “*a quo*”, a decisão agravada comporta mesmo reforma.

Com efeito, o artigo 59, §1º, inciso IX, da Lei 8.245/91 estabelece “*in verbis*” que:

“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.”*

No caso dos autos, a autora, na condição de locadora, firmou o Contrato de Locação de Imóvel Comercial com a requerida, na condição de locatária, tendo como objeto o imóvel indicado na inicial, mas houve o inadimplemento dos locativos e encargos mensais por parte da locatária a partir de dezembro de 2024 (v. fls. 1/10 e 27/29 dos autos principais).

Ressalta-se que a locadora demandante ofereceu o próprio imóvel locado como caução, mas a garantia foi recusada.

Contudo, embora o r. entendimento da MM^a. Juíza “*a quo*”, nada impede que a caução recaia sobre o próprio imóvel locado, que tem valor notoriamente suficiente para cobrir eventual ressarcimento de prejuízo ou indenização decorrente do cumprimento da liminar.

Resta, assim, de rigor o acolhimento do Recurso.

A propósito, eis a Jurisprudência:

2083897-18.2025.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Despejo por Inadimplemento

Relator(a): Michel Chakur Farah

Comarca: Franca

Órgão julgador: 28^a Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 27/03/2025

Data de publicação: 27/03/2025

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de despejo c.c cobrança de aluguéis – Deferimento da liminar condicionado ao depósito de caução idônea – Irresignação do autor – Acolhimento – Desnecessidade de apresentação de caução em dinheiro - **Doutrina e jurisprudência têm admitido a prestação de caução real ou fidejussória, no caso, desde que a caução seja idônea e observe o valor equivalente a três meses de aluguel – Possibilidade de substituição da caução exigida pelo art. 59, § 1º da Lei nº 8.245 de 1991 pelo próprio imóvel – Precedente deste E. Tribunal - Decisão reformada – RECURSO PROVIDO.**

2007364-18.2025.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Locação de Imóvel

Relator(a): Rômulo Russo

Comarca: Guarulhos

Órgão julgador: 34^a Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 24/03/2025

Data de publicação: 24/03/2025

*Ementa: AGRADO DE INSTRUMENTO. Ação de despejo por falta de pagamento. Decisão agravada que condicionou o cumprimento do mandado de despejo, liminarmente deferido, à prestação de caução em dinheiro no valor equivalente a três aluguéis. Autora que ofereceu o imóvel alugado em caução. Interpretação sistemática do art. 59 da Lei nº 8.245/91 que verte no sentido da admissibilidade de prestação de caução real ou fidejussória, quando cotejada com o art. 64 do mesmo diploma legal, o qual trata da prestação de garantia para execução provisória de despejo. **Oferecimento do próprio imóvel como garantia que, quando suficientemente demonstrada a propriedade e a inexistência de gravame sobre a coisa, atende ao escopo do § 1º do art. 59 da Lei nº 8.245/91. Recurso provido.***

2257066-85.2021.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Locação de Imóvel

Relator(a): Alfredo Attié

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 29/06/2022

Data de publicação: 29/06/2022

*Ementa: AGRADO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO DE DESPEJO. Decisão interlocutória que indefere liminar de despejo e determina a correção do valor da causa. Preliminar de não conhecimento do recurso afastada. Inovação recursal não reconhecida. Mérito. Matéria relativa ao valor da causa não inserida no rol do art. 1.015, do CPC. Urgência não constatada. Recurso que, nesta parte, não pode ser conhecido. Presença dos requisitos do artigo 59, §1º, IX, da Lei nº8.245/91 para concessão da liminar de desocupação. Exaurimento da garantia prestada no início do contrato. Caução utilizada para compensar parte da dívida que originou a ação de despejo anterior. Garantia não reforçada. Débito locatício atual que, de qualquer forma, supera o valor caucionado. Precedente deste E. Tribunal. Decisão reformada. Liminar de despejo deferida, desde que prestada a caução nos termos da lei (artigo 59, § 1º, da Lei 8.245/91). **Oferta do próprio imóvel em caução. Precedentes da Corte. Possibilidade desde que comprovada a regularidade do imóvel perante o d. Juízo a quo. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO, COM OBSERVAÇÃO, NA PARTE CONHECIDA.***

2072644-09.2020.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Locação de Imóvel

Relator(a): Campos Petroni

Comarca: Santana de Parnaíba

Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 29/04/2020

Data de publicação: 29/04/2020

*Ementa: em>Despejo por falta de pagamento c.c. cobrança e pedido de liminar de despejo. Contrato escrito de locação residencial. Concedida liminar para desocupação, desde que prestada a caução. Agravo instrumental do locador. Requisitos da Lei nº 8.245/91, art. 59, § 1º, que devem ser cumpridos, mas que não impedem a concessão da liminar, somente sendo exigida a caução. **Nada impediria ainda que o senhorio ofertasse o próprio imóvel como garantia, ressaltando que o cumprimento da liminar somente ocorrerá depois de comprovado o registro da caução no Cartório de Registro de Imóveis***



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

competente. Agravo instrumental do locador parcialmente provido, com observação.

Impõe-se, pois, o acolhimento do Recurso para autorizar o oferecimento do próprio imóvel objeto da locação a título de caução.

Diante do exposto, dá-se provimento ao Recurso.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT
Relatora