



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000424156

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2052991-45.2025.8.26.0000, da Comarca de Sorocaba, em que são agravantes CLAUDIO RUBERTI e FATIMA CRISTINA RUBERTI GOULART, são agravados COLÉGIO MAXXIMUS LTDA. ME, RENATA BAZZO MENDES e SIDNEI EDIVAL MENDES.

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 MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 27.938

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2052991-45.2025.8.26.0000

COMARCA: SOROCABA (7ª VARA CÍVEL)

AGRAVANTES: CLÁUDIO RUBERTI e FÁTIMA CRISTINA RUBERTI GOULART

AGRAVADOS: COLÉGIO MAXXIMUS LTDA., RENATA BAZZO MENDES e SIDNEI EDIVAL MENDES (não citados)

JUIZ DE PRIMEIRO GRAU: JOSÉ ELIAS THEMER

LOCAÇÃO - Imóvel não residencial - Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança - Decisão de primeiro grau que concede liminar para desocupação do imóvel, mas determina seja prestada caução em quantia equivalente a três meses de aluguel - Agravo interposto pelos autores - Pretensão voltada a substituir a caução pelo crédito - Impossibilidade - Artigo 59, § 1º, inciso IX, da Lei nº 8.245/91 - Recurso desprovido

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra a decisão de fl. 49 dos autos de origem, a qual indeferiu a substituição da caução por crédito locatício.

Sustentam os autores, em apertada síntese, que “Não há qualquer óbice legal para que a caução, cuja finalidade primordial é a garantia do cumprimento da obrigação locatícia, seja satisfeita por meio de valores já devidos pelo locatário ao locador, sobretudo diante do inequívoco inadimplemento dos Agravados. Impedir tal compensação configura, na prática, benefício indevido à parte inadimplente, perpetuando o prejuízo dos Agravantes. Os Agravantes são pessoas idosas, conforme comprovado nos autos, e a renda proveniente do aluguel do imóvel locado representa sua principal fonte de sustento. O inadimplemento prolongado por parte dos Agravados impôs aos Agravantes severas dificuldades financeiras, comprometendo sua estabilidade econômica e impossibilitando o custeio de despesas essenciais. A exigência do depósito da caução em dinheiro os obriga a recorrer a empréstimos bancários, onerando ainda mais sua situação, em total descompasso com os princípios da razoabilidade e da justiça”. Requerem “O conhecimento e provimento do presente agravo, para que seja reformada a decisão agravada, permitindo-se a compensação da caução com os aluguéis vencidos”.

O pedido de atribuição de efeito suspensivo foi indeferido (fl. 31).

É o relatório.

A decisão agravada está assim redigida: “Vistos. Defiro tramitação prioritária. A guia DARE referente à taxa judiciária já foi inserida no cadastro do processo, aba de despesas processuais, e encontra-se inutilizada pelo sistema. Ação de despejo com pedido liminar. Indefiro arresto de valores, porque os réus devem ter a oportunidade de comprovar o pagamento da dívida. Contrato de locação desprovido de garantia, DEFIRO LIMINAR para desocupação em 15 dias, prazo em que o inquilino poderá evitar o despejo efetuando o depósito do débito com 20% (vinte por cento) de honorários de advogado. Indefiro o pedido de compensação da caução com os aluguéis vencidos por falta de previsão legal. Caução processual de valor equivalente a três aluguéis. Nos termos dos artigos 58, inciso III, e 62, I, da Lei 8.245/1991 combinados com o artigo 292, VI, do Código de Processo Civil (acúmulo de pedidos), o valor da

*causa deve corresponder ao equivalente a 12 alugueis mais o valor da cobrança. Emende. **Recolha a diferença da taxa judiciária, as diligências do oficial de justiça e o valor da caução acima.** Após, expeça-se mandado, cite-se e intime-se. Intime-se”.*

O inconformismo não comporta acolhimento.

O artigo 59, § 1º, inciso IX da Lei nº 8.245/91 permite a concessão de liminar em ação de despejo por falta de pagamento desde que seja prestada caução no valor equivalente a 3 (três) meses de aluguel e quando o contrato estiver desprovido das garantias previstas no artigo 37.

O contrato de locação em questão foi celebrado sem garantias locatícias e os autores locadores ofereceram como caução o próprio valor da dívida dos réus, correspondente a R\$ 62.939,43 na época de propositura da ação e atinente aos alugueis mensais no valor de R\$ 6.389,47 vencidos no período de março de 2024 a janeiro de 2025.

A aceitação do crédito dos agravantes como garantia não se mostra possível uma vez que não há certeza acerca de sua existência e exigibilidade, devendo a controvérsia de tal natureza ser dirimida à luz do contraditório.

A concessão da liminar está condicionada à prestação de caução correspondente a 3 (três) meses de aluguel (artigo 59, § 1º, da Lei nº 8.245/91), de tal modo que a decisão agravada não comporta censura, conforme precedentes deste Tribunal e:

Locação de imóvel - Despejo por falta de pagamento - Indeferimento de pedido de substituição da caução pelo próprio crédito locatício - O valor da dívida não pode ser aceito como caução, porque ele ainda é controvertido, não podendo, por isso, ser considerado idônea - Agravo não provido (Agravo de Instrumento 2174706-88.2024.8.26.0000, 29ª Câmara de Direito Privado, Relatora Desembargadora Silvia Rocha, 28.6.2024)

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. É 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 nº 2244077-52.2018.8.26.0000, 29ª Câmara de Direito Privado, Relator Desembargador Neto Barbosa Ferreira, 17.12.2018)

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS. DECISÃO QUE INDEFERIU O DESPEJO

LIMINAR EM DECORRÊNCIA DA AUSÊNCIA DE PRESTAÇÃO DE CAUÇÃO PELO LOCADOR. DECISÃO MANTIDA. Estando o pedido de despejo fundado na falta de pagamento de aluguel e acessórios, e desprovido o contrato de garantia, a prestação de caução equivalente a três aluguéis constitui pressuposto fundamental à concessão da liminar pretendida, a teor do disposto no § 1º, inciso IX, do artigo 59, da Lei do Inquilinato (de acordo com a Lei Federal nº 12.112/2009). Dispensa. Impossibilidade. Pedido com base no art. 273 do CPC. Requisitos diversos dos exigidos pelo art. 59 da Lei 8.245/91. Inocorrência de situação excepcional a ensejar a antecipação da tutela antes da citação da ré. Providência que se submete ao contraditório prévio. Recurso desprovido. (Agravado de Instrumento nº 2058826-29.2016.8.26.0000, 35ª Câmara de Direito Privado, Relator Desembargador Gilberto Leme, 5.5.2016)

Agravado de instrumento. Locação de imóvel. Ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança. Pedido de tutela antecipada para desocupação liminar do imóvel. Pretensão da autora de dispensa da prestação da caução legal. Impossibilidade. Trata-se de requisito para a concessão da liminar. Norma contida no artigo 59, § 1º, inciso IX da Lei nº 8.245/91. Ademais, documentação carreada aos autos que não permite vislumbrar os requisitos necessários para o deferimento da medida de urgência. Instauração do contraditório necessária. Decisão mantida. Recurso parcialmente conhecido e, na parte conhecida, improvido. (Agravado de Instrumento nº 2217957-11.2014.8.26.0000, 32ª Câmara de Direito Privado, Relator Desembargador Ruy Coppola, 22.1.2015)

Assim, não é caso de deferimento da liminar, seja nos termos do artigo 59, § 1º, inciso IX, da Lei nº 8.245/91, ou ao enfoque do artigo 300 do Código de Processo Civil, considerando não estar presente o requisito do perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Desse modo, de rigor a ratificação da decisão agravada.

Ante o exposto, o voto é no sentido de se negar provimento ao agravo.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator