



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000424356

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2073590-05.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante EDSON CAMPOS, são agravados SILVIO WERSON e SONIA SUELY WERSON.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), VIANNA COTRIM E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento Processo nº **2073590-05.2025.8.26.0000**

Agravante: Edson Campos

Agravados: Silvio Werson e Sonia Suely Werson

Comarca: São Paulo - Foro Regional de Tatuapé - 3ª Vara Cível

Voto nº 32000

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de despejo. Denúncia Vazia. Cumprimento provisório de sentença. Decisão que deferiu a expedição do mandado de notificação para desocupação do imóvel. Insurgência do réu. Acolhimento. Caução prestada nos autos que é inferior ao estabelecido no art. 64 da Lei 8.245/91 que prevê, de forma expressa, que o valor da caução não pode ser inferior a 6 (seis) meses de aluguel, nem superior a 12 (doze) meses, cujo valor será fixado pelo Juízo de origem. Recurso parcialmente provido.

Vistos.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto contra a decisão de fls. 132, que manteve a lançada as fls. 120, proferida nos autos da ação de despejo, pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Luis Fernando Nardelli, que deferiu a expedição de mandado de notificação para desocupação.

Recorre o Réu.

Sustenta a parte Agravante que a caução prestada pelos executados é insuficiente para suprir eventuais prejuízos experimentados com a desocupação do bem locado. Diz que a

desmobilização da empresa do agravante demandará custo que supera o valor de R\$ 600.000,00. Prossegue asseverando que a hipótese dos autos, denúncia vazia, não está incluída nas exceções previstas no art. 9ª da Lei nº 8.245/91. Pede a reforma da decisão, com a fixação de caução no valor equivalente aos gastos que serão suportados pelo Agravante ou no máximo previsto na lei.

Recurso recebido com a concessão do efeito ativo (fls. 16).

Contraminuta apresentada (fls. 25/36).

Custas (fls. 13/14).

É o relatório.

Silvio Werson e Sonia Suely Werson ajuizaram ação de despejo (Denúncia Vazia) em face de Edson Campos,

Caução prestada, no correspondente a três aluguéis vigentes (fls. 68/71).

A ação foi julgada procedente (fls. 602/604).

Negado provimento ao recurso de apelação interposto pelo réu (fls. 741/747).

Embargos acolhidos apenas para corrigir erro material.

Nesse interregno o Exequente deu início ao cumprimento provisório de sentença, para desocupação no prazo de 15 dias (fls. 01/04).

Deferida a expedição de notificação para desocupação (fls. 55). Mandado cumprido positivo (fls. 67).

O executado ofereceu impugnação (fls. 77/81).

Deferida a expedição de mandado de notificação para despejo do réu (fls. 120).

O executado ofereceu Embargos de Declaração (fls. 123/154), que após manifestação dos exequentes (fls. 128/131), o Magistrado assim decidiu:

“Recebo os embargos de declaração de fls. 123/124, pois tempestivos, e quanto à matéria de fundo, acolho-os no sentido de constar na r. decisão de fls. 120 que a Lei do Inquilinato não reclama prestação de caução para cumprimento provisório, à luz do art. 63, § 1º. Mesmo assim, é de registrar que os autores já haviam prestado caução no início do processo principal para o deferimento da liminar.” (fls. 132)

O recurso merece parcial provimento.

Isto porque não se trata apenas de ação de despejo fundada na falta de pagamento em que é dispensada a prestação de caução, de acordo com o disposto no art. 64, “caput”, c. c. art. 9º, III, da Lei nº 8.245/91, sendo certo que a hipótese nos autos versa, tão somente, sobre denúncia vazia.

Nesse caso, nada há que impeça a pretensão dos exequentes com relação ao cumprimento provisório do julgado, em que restou acolhido o pedido de despejo.

No entanto, por força da regra contida no art. 64 da Lei 8245/91, a execução provisória do despejo está condicionada ao oferecimento de caução, *in verbis*:

“Art. 64. Salvo nas hipóteses das ações fundadas no art. 9o, a execução provisória do despejo dependerá de caução não inferior a 6 (seis) meses nem superior a 12 (doze) meses do aluguel, atualizado até a data da prestação da caução. (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

§ 1º A caução poderá ser real ou fidejussória e será prestada nos autos da execução provisória.” Destaquei

De modo que, respeitando entendimento proferido pelo Juízo de origem, a caução prestada é inferior ao

estabelecido no artigo supra mencionado.

Assim, deve ser, por ora, afastada a determinação de expedição do mandado de notificação para desocupação voluntária do imóvel, a ser retomada apenas no caso de oferecimento de caução pelos exequentes, mediante a fixação do valor pelo Juízo de origem.

Pelo exposto, pelo meu voto, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso.

Maria de Lourdes Lopez Gil

Relatora