



Número: **0819435-23.2024.8.14.0000**

Classe: **AGRAVO DE INSTRUMENTO**

Órgão julgador colegiado: **2ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargador ALEX PINHEIRO CENTENO**

Última distribuição : **19/11/2024**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Processo referência: **0847738-17.2024.8.14.0301**

Assuntos: **Cobrança de Aluguéis - Sem despejo, Despejo por Inadimplemento**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
ABRANCHES ALMEIDA EMPREENDIMENTOS LTDA (AGRAVANTE)	FRANCINALDO FERNANDES DE OLIVEIRA (ADVOGADO)
MAYARA FERNANDES JACOMETT MESQUITA (AGRAVADO)	

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
28390381	17/07/2025 19:43	Acórdão	Acórdão

AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) - 0819435-23.2024.8.14.0000

AGRAVANTE: ABRANCHES ALMEIDA EMPREENDIMENTOS LTDA

AGRAVADO: MAYARA FERNANDES JACOMETT MESQUITA

RELATOR(A): Desembargador ALEX PINHEIRO CENTENO

EMENTA

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS. CONTRATO DE LOCAÇÃO COM CAUÇÃO. DÉBITO SUPERIOR À GARANTIA. POSSIBILIDADE DE LIMINAR DE DESOCUPAÇÃO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de Instrumento interposto por ABRANCHES ALMEIDA EMPREENDIMENTOS LTDA contra decisão da 9ª Vara Cível e Empresarial de Belém que, na Ação de Despejo por Falta de Pagamento cumulada com Cobrança de Aluguéis, indeferiu tutela de urgência pleiteada pelo locador para desocupação liminar do imóvel, fundamentando-se na existência de caução contratual prevista no art. 37, I, da Lei nº 8.245/91, considerada impeditiva da concessão da liminar. A agravante sustenta que o débito acumulado da locatária supera em mais de sete vezes o valor da caução, tornando-a ineficaz, e requer a concessão da liminar de despejo.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

1. A questão em discussão consiste em saber se é possível a concessão de liminar de desocupação em ação de despejo por falta de pagamento, quando, embora exista caução contratual, o débito locatício acumulado supera significativamente o valor da garantia prestada.

III. RAZÕES DE DECIDIR

1. A superação expressiva do valor da caução pelo débito locatício faz com que a garantia



perca efetividade prática, equiparando-se o contrato, para fins do art. 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/91, a uma locação sem garantia.

2. A jurisprudência consolidada do TJ-RJ, TJ-MG e TJ-MT reconhece que, na hipótese de débito que ultrapassa substancialmente o valor da caução, é cabível a concessão da liminar de despejo, pois a garantia não oferece mais cobertura efetiva ao locador.
3. A concessão da liminar encontra amparo no art. 300 do CPC, por estarem presentes a probabilidade do direito (inadimplemento contratual comprovado) e o perigo de dano (agravamento do prejuízo do locador), justificando a medida para estancar o aumento do débito.
4. A concessão da liminar deve, contudo, observar a exigência legal de caução pelo locador no valor equivalente a três meses de aluguel, em consonância com o disposto no art. 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/91.

IV. DISPOSITIVO E TESE

1. Recurso parcialmente provido.

Tese de julgamento:

1. A existência de caução contratual perde eficácia para impedir a concessão de liminar de despejo quando o débito locatício supera substancialmente o valor da garantia, equiparando-se o contrato, para fins do art. 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/91, a locação sem garantia.
2. É cabível a concessão de liminar de desocupação condicionada à prestação de caução pelo locador no valor equivalente a três meses de aluguel, nos termos do art. 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/91.

Dispositivos relevantes citados: Lei nº 8.245/91, arts. 37, I, e 59, § 1º, IX; CPC, art. 300.

Jurisprudência relevante citada: TJ-RJ, AI 0063931-06.2022.8.19.0000, Rel. Des. Milton Fernandes de Souza, j. 22.11.2022; TJ-MG, AI 1.4892.797.2023.8.13.0000, Rel. Des. Manoel dos Reis Morais, j. 09.11.2023; TJ-MT, AI 1010839-50.2024.8.11.0000, Rel. Des. Marilsen Andrade Addario, j. 05.06.2024.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos do Agravo de Instrumento nº 0847738-17.2024.8.14.0301.

ACORDAM os Desembargadores integrantes da 9ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, em DAR PARCIAL PROVIMENTO ao recurso, nos termos do voto do Relator.

DESEMBARGADOR ALEX PINHEIRO CENTENO

RELATÓRIO

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por ABRANCHES ALMEIDA EMPREENDIMENTOS LTDA contra decisão proferida pelo juízo da 9ª Vara Cível e Empresarial de Belém (processo de origem nº 0847738-17.2024.8.14.0301), que indeferiu o pedido de tutela de urgência na Ação de Despejo por Falta de Pagamento cumulada com Cobrança de Aluguéis.

A decisão recorrida, constante no Id nº 129992417, fundamentou-se no fato de que o contrato de locação firmado entre as partes encontra-se garantido por caução, modalidade prevista no art. 37, inciso I, da Lei nº 8.245/91, o que, em tese, impossibilitaria a concessão de liminar de desocupação com fundamento no art. 59, § 1º, inciso IX, da referida lei. Assim, o magistrado indeferiu a tutela liminar pleiteada pelo locador, destacando que a existência da caução impede a concessão da liminar inaudita altera parte, nos termos da legislação aplicável.

Em suas razões recursais, constantes no Id nº 23385334, a agravante sustenta que: (i) o débito acumulado pela locatária até novembro de 2024 atinge R\$ 67.361,50, valor que supera em mais de sete vezes a caução inicial de R\$ 9.000,00, tornando a garantia ineficaz para impedir a concessão da liminar; (ii) a interpretação consolidada na jurisprudência equipara tais situações a contratos sem garantia, autorizando a concessão da liminar com base no art. 59, § 1º, inciso IX, da Lei nº 8.245/91, especialmente quando o débito supera expressivamente o valor caucionado; (iii) o indeferimento da liminar permite a continuidade do inadimplemento, ocasionando agravamento dos prejuízos do locador e impossibilitando o reequilíbrio da relação contratual; (iv) postula a reforma da decisão para que seja concedida a tutela de urgência determinando a desocupação do imóvel, ou, subsidiariamente, a intimação da agravante para recolhimento de caução equivalente a três meses de aluguel para fins de concessão da liminar.

Sem contrarrazões.

É o relatório.



VOTO

VOTO

I. Do recebimento

Conheço do Agravo de Instrumento, porquanto presentes os pressupostos de admissibilidade.

II. Do mérito

A matéria controvertida devolvida a este colegiado cinge-se à análise da possibilidade de concessão de tutela de urgência para desocupação liminar do imóvel locado em ação de despejo por falta de pagamento, considerando que o contrato de locação está garantido por caução e que o débito da locatária supera significativamente o valor dessa garantia.

A decisão recorrida indeferiu a liminar pleiteada, por entender que a existência de caução no contrato afasta a possibilidade de deferimento da liminar com base no art. 59, § 1º, inciso IX, da Lei nº 8.245/91, que exige, para a concessão da medida, que o contrato esteja desprovido de garantias previstas no art. 37 da referida lei.

Entretanto, a análise detalhada dos autos revela que o débito locatício acumulado pela agravada alcança R\$ 67.361,50, muito superior ao valor original da caução de R\$ 9.000,00, de modo que a garantia perdeu efetividade prática como instrumento de proteção do locador. Nessas circunstâncias, a doutrina e a jurisprudência majoritária reconhecem que o contrato passa a se equiparar, para fins do art. 59, § 1º, inciso IX, a uma locação sem garantia, pois a caução deixa de oferecer efetiva cobertura aos prejuízos decorrentes do inadimplemento.

Nesse sentido, destaco precedentes que consolidam tal entendimento:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA. DÉBITO DO LOCATÁRIO SUPERIOR À CAUÇÃO PRESTADA. AUSÊNCIA DE CAUÇÃO PELO LOCADOR. SUBSTITUIÇÃO PELO CRÉDITO LOCATÍCIO. EXAURIMENTO DA GARANTIA. LIMINAR. 1- De acordo com o art. 59, § 1º, IX, da Lei de Locações, é possível a concessão de liminar de despejo por falta de pagamento, desde que o locador preste caução de três meses de aluguel e o contrato esteja desprovido das garantias previstas no art. 37 da referida lei. 2- Dívida que ultrapassa em muito os três meses de aluguel relativos à garantia, sendo possível a substituição da caução pelos créditos locatícios. 3- E a jurisprudência deste Tribunal vem sedimentando o entendimento de que se considera extinta a garantia dada em forma de caução (depósito), quando o valor do débito lhe é superior. 4- Em consequência, o deferimento da liminar se impõe. PROVIMENTO DO RECURSO.



(TJ-RJ - AI: 00639310620228190000 202200287540, Relator: Des(a). MILTON FERNANDES DE SOUZA, Data de Julgamento: 22/11/2022, QUINTA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 25/11/2022)

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO - LIMINAR - CONTRATO GARANTIDO POR CAUÇÃO - DÉBITO SUPERIOR AO VALOR CAUCIONADO - DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL - POSSIBILIDADE. 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 a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37. Se o débito do locatário supera o valor da garantia de caução por ele prestada quando da contratação da locação, é possível a concessão da liminar, mormente se considerado que o locador prestou caução perante o juízo, atendendo ao disposto no art. 59, § 1º, da Lei n. 8.245, de 1991. Recurso provido.

(TJ-MG - AI: 14892797220238130000, Relator: Des.(a) Manoel dos Reis Morais, Data de Julgamento: 09/11/2023, 20ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 09/11/2023)

EMENTA RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE DESPEJO – CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL – DEFERIMENTO DO PEDIDO LIMINAR MEDIANTE CAUÇÃO – DESNECESSIDADE DA GARANTIA – INADIMPLÊNCIA DE MAIS DE UM ANO DE ALUGUEL – VALOR DO DÉBITO LOCATÍCIO SUPERIOR EM MUITAS VEZES A CAUÇÃO – RECURSO PROVIDO. Preenchidos os requisitos do inciso IX do § 1º do art. 59 da Lei n. 8.245/1991, desnecessária a prestação de caução pela locadora se o locatário está inadimplente com os locativos por mais de um ano, uma vez que o débito locatício supera em muitas vezes o valor da caução, equivalente a três meses de aluguel.

(TJ-MT - AGRAVO DE INSTRUMENTO: 10108395020248110000, Relator.: MARILSEN ANDRADE ADDARIO, Data de Julgamento: 05/06/2024, Segunda Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 25/06/2024)

Essa orientação se coaduna com a finalidade do art. 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/91, que visa proteger o locador diante do inadimplemento, não sendo razoável exigir a manutenção do contrato garantido por caução absolutamente insuficiente.

Cumprе registrar que o art. 300 do Código de Processo Civil dispõe:

Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.



No caso, a probabilidade do direito está evidenciada no contrato e no inadimplemento reiterado da locatária, enquanto o perigo de dano se consubstancia na progressiva majoração da dívida e na possibilidade de irreversibilidade da situação, caso o locador não consiga reaver o imóvel para estancar o prejuízo.

Assim, considerando a ineficácia da caução e a comprovação dos requisitos do art. 300 do CPC, reputo cabível a concessão parcial da tutela pleiteada, a fim de determinar a desocupação do imóvel no prazo de 15 (quinze) dias, condicionada à prestação de caução pela agravante no valor equivalente a três meses de aluguel, em observância ao art. 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/91.

III - Conclusão

Ante o exposto, **VOTO no sentido de DAR PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso para reformar a decisão agravada e deferir a liminar para desocupação do imóvel pela agravada no prazo de 15 (quinze) dias, condicionada à caução de três meses de aluguel, facultando-se à agravada, dentro do mesmo prazo, apresentar prova de quitação integral do débito ou formalizar acordo com a agravante.

É como voto.

Belém-PA, assinado na data e hora registradas no sistema.

Des. Alex Pinheiro Centeno

Relator

Belém, 15/07/2025

