



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro



VIGÉSIMA PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0067242-20.2013.8.19.0000

Ação de Despejo com pedido liminar

33.^a Vara Cível da Regional do Méier

AGRAVANTE: SIMONE BOTTINO FERRERO DOS SANTOS

AGRAVADO: JOSÉ MÁRCIO CATALDO DOS REIS

RELATORA: DES. MÔNICA SARDAS

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. INDEFERIMENTO DA TUTELA ANTECIPADA. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. PRESENÇA DOS REQUISITOS AUTORIZADORES PREVISTOS NO ART. 59, §1.º, INCISO IX, COMBINADO COM O ART. 37 DA LEI N.º 8.245/91. DEFERIMENTO DA LIMINAR PARA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL CONDICIONADA À PRESTAÇÃO DE CAUÇÃO.

1. Demanda ajuizada exclusivamente com fundamento no inadimplemento do locatário. Inexistência de qualquer das garantias prevista no art. 37 da Lei nº 8.245/91.

2. Aplicação imediata do disposto no art. 59, § 1º, IX da Lei nº 8.245/91.

3. O locatário poderá evitar a rescisão da locação e elidir a liminar de desocupação se, dentro dos 15 (quinze) dias concedidos para a desocupação do imóvel e independentemente de cálculo, efetuar depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos, na forma prevista no art. 62, inciso II e art. 59, § 3º, da Lei 8.245/91.

6 - Deverá o locador depositar junto ao juízo a caução como prevista na forma do § 1º, do art. 59, da Lei nº 8.245/91.

PROVIMENTO DO RECURSO, REFORMANDO-SE A DECISÃO RECORRIDA PARA DEFERIR A MEDIDA LIMINAR REQUERIDA, SENDO ESTA CONDICIONADA AO DEPÓSITO DA CAUÇÃO, NOS TERMOS DA LEI.





Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

DECISÃO MONOCRÁTICA

(artigo 557, § 1º-A do Código de Processo Civil)

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto em face da decisão que indeferiu a liminar, nos autos de Ação de Despejo por falta de pagamento interposta por SIMONE BOTTINO FERRERO DOS SANTOS em face de JOSÉ MÁRCIO CATALDO DOS REIS, nos seguintes termos:

“Indefiro o pedido de tutela antecipada uma vez que o requerimento não se enquadra em nenhuma das hipóteses dos incisos do § 1º, do artigo 59, da Lei 8.245/91. Cite-se o réu para , querendo, purgar a mora ou contestar. Cientifique-se eventuais ocupantes”.

Pretende a agravante, liminarmente, a concessão de da tutela recursal e, ao final, a reforma da decisão para que seja determinado liminarmente o despejo com a expedição de mandado para desocupação do imóvel em quinze dias, aduzindo que prestou a caução exigida por lei.

Sustenta que a agravada/locatária não paga o aluguel desde junho de 2013.

As contrarrazões não foram apresentadas, porque o réu ainda não foi citado.

A matéria é direito, dispensável o pedido de informações.

**É O RELATÓRIO.
PASSO A DECIDIR**

O agravo é tempestivo e seguiu a regularidade formal, estando devidamente preparado. Há legitimidade e interesse



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

recursal. Presentes os requisitos de admissibilidade, o recurso deve ser conhecido.

Cinge-se a questão em saber se é possível a concessão liminar para despejo nos termos do art. 59, § 1.º, inciso IX, da Lei 8.245/91.

A agravante celebrou contrato particular de locação com a agravada em 01/01/2013, por prazo determinado de 30 (trinta) meses, que se encontra em curso, sobrevindo inadimplência da locatária.

Forçoso admitir que assiste razão à agravante.

A Lei 8.245/91, em seu art. 59, § 1º, inciso IX, estabelece que será concedida liminar para a desocupação do imóvel em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada 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 do mesmo diploma, *in verbis*:

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. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

I - caução;

II - fiança;

III - seguro de fiança locatícia.

IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. (Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005)

Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.

Por se tratar de norma de natureza processual, a concessão de medida liminar para desocupação do imóvel nestas hipóteses prescinde de qualquer dilação probatória, necessitando apenas do cumprimento dos requisitos que estabelece a lei.

Na hipótese, o contrato de locação foi celebrado em 01/01/2013, sem nenhuma garantia locatícia, tendo débitos em aberto desde junho/2013.

Assim, em se verificando que a ação de despejo se baseia na falta de pagamento dos débitos locatícios e que não há garantia contratual, assiste razão ao agravante em ver aplicado dispositivo legal, desse que prestada caução.

O pedido é pela determinação de desocupação de imóvel sem oitiva da parte contrária, o que revela a coerência teleológica da norma em questão a exigir caução como forma de proteção legítima ao locatário ante o contraditório diferido, não podendo ser considerado o depósito do próprio crédito que está sendo cobrado do locatário inadimplente na ação principal.

Ensina a doutrina especializada¹ sobre o tema:

¹ A lei do Inquilinato Comentada, 5ª edição, Rio de Janeiro, GZ Editora, pág.255.



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

“O objetivo da caução é o de garantir ao locatário o ressarcimento dos prejuízos sofridos, com a execução antecipada do despejo, na hipótese de vir a ser julgada, ao final, improcedente a pretensão.”

Acrescente-se que o agravante poderá elidir a liminar se efetuar o depósito judicial dos valores devidos no prazo de 15 (quinze) dias concedidos para a desocupação do imóvel conforme dispõe o art. 59, § 3º, da Lei nº 8.245/91.

Há precedentes jurisprudenciais do STJ e deste TJRJ:

Informativo nº 0462
Período: 7 a 11 de fevereiro de 2011.
Quarta Turma

LOCAÇÃO. DESPEJO. ANTECIPAÇÃO. TUTELA.

Discute-se, no REsp, se há possibilidade de conceder antecipação de tutela em ação de despejo por falta de pagamento, assinalando o Min. Relator ser importante que a jurisprudência sobre o tema agora seja sedimentada no âmbito das Turmas de Direito Privado, visto que, antes da emenda regimental n. 11-STJ, estava a matéria afeta à Terceira Seção deste Superior Tribunal. Quanto à tutela antecipada em si, anota o Min. Relator que a discussão acerca da possibilidade de sua concessão em ação de despejo é tema que há muito é questionado na doutrina e na jurisprudência, haja vista o art. 59, § 1º, da Lei n. 8.245/1991 (com a redação vigente à época), o qual prevê as hipóteses em que se mostra cabível a medida antecipatória. Ressaltou o Min. Relator que não se está analisando o preenchimento dos requisitos para a concessão da tutela antecipada (providência que esbarraria na Súm. n. 7-STJ), mas se analisa se a tutela antecipada – exceção à regra da cognição exauriente e do contraditório – foi adequadamente fundamentada, o que, no caso concreto, afirmou não ter ocorrido. Asseverou não ter dúvida em devolver os autos para novo julgamento, para que fosse observada a exigência de fundamentação adequada à concessão da tutela antecipada, com base no art. 273, § 1º, do CPC e nos precedentes citados. Entretanto,



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

ponderou ter ocorrido fato superveniente à interposição do recurso, o que, a seu ver, impõe solução diversa, ou seja, **a aprovação da Lei n. 12.112/2009 (chamada equivocadamente de "Nova Lei do Inquilinato"), que acrescentou exatamente a hipótese dos autos (inadimplemento de aluguéis e acessórios) como fundamento à concessão de liminar em despejo, ao acrescentar o inciso IX ao § 1º do art. 59 da Lei do Inquilinato. Diante do exposto, a Turma negou provimento ao recurso, aplicando desde logo o art. 59, § 1º, IX, e determinou que o autor, em dez dias a contar da intimação desta decisão, preste caução equivalente a três meses de aluguel, sob pena de revogação da liminar concedida.** Precedentes citados: AgRg no REsp 1.162.579-DF, DJe 6/4/2010; MC 2.411-RJ, DJ 12/6/2000; REsp 445.863-SP, DJ 19/12/2002; REsp 595.172-SP, DJ 1º/7/2005; REsp 1.084.304-SP, DJe 26/5/2009, e REsp 131.853-SC, DJ 8/2/1999. REsp 1.207.161-AL, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 8/2/2011.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO. PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA PARA DESOCUPAÇÃO IMEDIATA DO IMÓVEL. REQUISITOS LEGAIS. CAUÇÃO. LEI DAS LOCAÇÕES. 1- O deferimento de medida liminar na ação de despejo para desocupação voluntária do imóvel independe de oitiva da parte contrária, podendo o julgador deferir a medida desde que prestada caução e presentes os pressupostos legais específicos para cada caso. Inteligência do artigo 59, § 1º, da Lei nº 8.245/91. 2- In casu, a ação de despejo se funda na falta de pagamento dos aluguéis e acessórios da locação e o contrato de locação entabulado entre as partes não registra quaisquer das modalidades garantidoras elencadas no artigo 37 da Lei nº 8.245/91, o que determina o deferimento do pleito antecipatório. 3- Entretanto, a questão particular posta neste recurso é definir se a efetivação da caução é condição para apreciação do pedido de antecipação da tutela para desocupação imediata do imóvel ou se a caução pode ser depositada após o deferimento do pedido antecipatório. No que tange ao momento para a efetivação da caução, este E. TJRJ já tem permitido que a quantia seja depositada após o deferimento da tutela antecipatória. RECURSO AO QUAL SE DÁ PROVIMENTO, COM FULCRO NO ART. 557, §1º-A, DO CPC.



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

(0057709-37.2013.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 1ª Ementa - DES. MARCIA ALVARENGA - Julgamento: 27/11/2013 - DECIMA SETIMA CAMARA CIVEL)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. ARTIGO 59, §1º DA LEI 8.245/91. CAUÇÃO. Nada obstante o perigo que corre o espólio diante da alegada acumulação de dívida de condomínio por parte do agravado, tenho que a hipótese não é suficiente para dispensa da caução determinada no §1º do artigo 59 da Lei 8.245/91. Com efeito, na inicial da ação de despejo o próprio agravante reputa que seu pedido liminar está fundado no inciso IX do artigo supra, qual seja a falta de pagamento de aluguel e acessórios por parte do locatário. Assim sendo, escorreita a decisão que determinou a prestação da caução, que inclusive está em consonância com jurisprudência maciça desta E. Corte. RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO.

(Processo: 0027054-19.2012.8.19.0000-1ª Ementa - AGRAVO DE INSTRUMENTO - DES. ANDRE RIBEIRO - Julgamento: 24/05/2012 - SETIMA CAMARA CIVEL)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO DOS ALUGUERES E ENCARGOS. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. INDEFERIMENTO DE PEDIDO DE DESALIJO LIMINAR. IRRESIGNAÇÃO. HIPÓTESE DE DESOCUPAÇÃO REGIDA PELO ART. 59, §1º, IX, DA LEI Nº 8.245/91, QUE EXIGE A PRESTAÇÃO DE CAUÇÃO, NO EQUIVALENTE A TRÊS MESES DE ALUGUEL, BEM COMO, ESTAR O CONTRATO DESPROVIDO DE QUALQUER DAS GARANTIAS PREVISTAS EM SEU ART. 37. IMPOSSIBILIDADE DA CONCESSÃO DA MEDIDA PLEITEADA, SEM A EFETIVA CAUTELA IMPOSTA EM LEI, CUJA INAFASTABILIDADE É ASSENTE NA JURISPRUDÊNCIA DO C. STJ. SOLUÇÃO DE 1º GRAU MANTIDA. RECURSO CONHECIDO, AO QUAL SE NEGA SEGUIMENTO, NOS TERMOS DO ART. 557, CAPUT, DO CPC.

(Processo: 0066258-36.2013.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 1ª Ementa - DES. MAURO DICKSTEIN - Julgamento: 09/12/2013 - DECIMA SEXTA CAMARA CIVEL)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPEJO. FALTA DE PAGAMENTO. CAUÇÃO. NECESSIDADE. LIMINAR. INDEFERIMENTO. 1. O autor, na ação principal, busca o



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

despejo do locatário com base na falta de pagamento, pretensão que tem fundamento no artigo 9º, inciso III, da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991. 2. O artigo 59, §1º, inciso IX, da Lei de Locação, prevê a possibilidade de se conceder liminar para desocupação em quinze dias, desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel. 3. Assim, o legislador exigiu a prestação da caução para a concessão da liminar de desocupação do imóvel, não cabendo a dispensa pretendida pelo recorrente. Precedentes do STJ e TJ/RJ. 4. Recurso que não segue.

(0063727-74.2013.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 1ª Ementa - DES. JOSE CARLOS PAES - Julgamento: 22/11/2013 - DECIMA QUARTA CAMARA CIVEL)

Sendo assim, sem emitir qualquer juízo quanto ao mérito do processo principal, eis que o objeto do presente recurso é aferir quanto à correção, ou não, do indeferimento da tutela antecipada, entendo estarem presentes os requisitos autorizadores para a concessão da tutela antecipada pretendida pelo agravante.

POR TAIS FUNDAMENTOS, na forma autorizada pelo art. 557, §1º-A, do CPC, **dou provimento ao recurso**, para reformar a decisão e determinar a expedição do mandado liminar para desocupação do imóvel no prazo de quinze dias, condicionada ao depósito da caução, nos termos da lei.

Rio de Janeiro, 19 de dezembro de 2013.

**DES. MÔNICA SARDAS
RELATORA.**