

Daniela Martin: Exigência de caução para despejo liminar

O leitor deve estar se perguntando se leu corretamente o título. Afinal, não faz sentido a exigência de caução para despejo liminar, se o locatário está inadimplente com os aluguéis.



Contudo, assim é a norma prevista no artigo 59, §1º, da Lei

de Locações (Lei nº 8.245/1991):

"Artigo 59, §1º, Lei de Locações: '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 (...)'."

E, pior, há muitas decisões judiciais que ficam restritas a essa norma e só concedem o despejo liminar, se o locador prestar a caução.

As normas devem ser analisadas conforme a situação do caso concreto.

A situação do caso concreto é que, muitas vezes, o locador depende da renda dos aluguéis para sobrevivência.

Ora, se o locatário não paga os aluguéis e o locador depende dos aluguéis para sobrevivência, de que forma o locador irá prestar caução?

Todavia, na prática da advocacia, os advogados comprovam no processo que o locador depende da renda dos aluguéis para a sobrevivência com documentos, tais como Imposto sobre a Renda e extratos bancários, mas, sem efeito.

O que ocorre na prática é a prolação de nova decisão judicial que não analisou a situação do caso concreto e, simplesmente, exige a caução para a concessão do despejo liminar.

O locador não pode esperar mais tempo, sem a concessão da ordem de despejo liminar, para aguardar o trâmite processual, porque serão mais meses sem aluguéis, que são fundamentais para sua sobrevivência!



Cumprе ressaltar, ainda que, embora a concessão de liminar em ações de despejo, por falta de pagamento, configure medida drástica, ainda há a possibilidade de purgação da mora, no prazo de 15 dias concedidos para a desocupação, nos termos dos artigos 59, §3º e 62, II, da Lei 8.245/91.

Ou seja, há possibilidade de o locatário vir aos autos e impedir o despejo liminar, desde que pague a dívida.

Ademais, outra situação que acontece no caso concreto é que a dívida é bem expressiva, pois o locatário está há muito tempo sem pagar os aluguéis e o locador insistindo em um acordo e até, por solidariedade, aguardando que o locatário pague os aluguéis.

Nesse contexto, o valor da dívida, muitas vezes, supera o valor da caução exigida de três meses de aluguel.

Assim, a norma que exige a caução perde a própria finalidade, pois a caução já está garantida pela própria inadimplência do locatário.

Ocorre que no Tribunal de Justiça de São Paulo o entendimento é no sentido de exigir caução, mesmo quando o débito de aluguéis é superior ao valor da caução:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA E PEDIDO DE TUTELA LIMINAR PARA DESOCUPAÇÃO. CAUÇÃO. SUBSTITUIÇÃO PELA PRÓPRIA DÍVIDA. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO NÃO PROVIDO. 1.- O artigo 59, §1º, da Lei nº 8.241/1991, exige que o locador preste caução no valor equivalente a três meses de aluguel para a desocupação liminar do imóvel, além da prova do inadimplemento das obrigações decorrentes da relação locatícia e ausência das garantias contratuais previstas no artigo 37 da citada lei. 2.- Débitos dos aluguéis e encargos perseguidos na ação não podem ser aceitos como caução idônea, devido à sua iliquidez e exigibilidade ainda controversa. Precedentes deste Tribunal. (TJ-SP – AI: 22514621220228260000 SP 2251462-12.2022.8.26.0000, Relator: Adilson de Araujo, Data de Julgamento: 10/11/2022, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 10/11/2022)."

De outra forma, vejamos, a título de exemplo, algumas decisões dos Tribunais de Justiça do Distrito Federal, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul, que autorizam a substituição da caução, em comento:



"AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. CAUÇÃO. TUTELA ANTECIPADA. PLEITO DE SUBSTITUIÇÃO DA CAUÇÃO. VIÁVEL A SUBSTITUIÇÃO PELO CRÉDITO OBJETO DA DISCUSSÃO. DÉBITO SUPERIOR À CAUÇÃO. JURISPRUDÊNCIA. AGRAVO PROVIDO. 1. A efetivação do despejo provisório fica condicionada à prestação de caução de valor correspondente a três aluguéis, nos termos do artigo 59, §1º, inciso IX, da lei 8.245/91. 2. É admissível a substituição da caução pelo crédito de aluguéis inadimplidos em favor do locador. 3. No caso concreto, a exigência de depósito de caução no valor correspondente a três meses de aluguel resultaria em um depósito de R\$12.286,08. De outro lado, a inadimplência apontada perfaz o montante de R\$24.303,15. Diante desses valores, seria exigência desproporcional impor garantia em favor daquele que seria devedor do prestador da caução. 4. Agravo de instrumento provido. (TJ-DF 07251913920208070000 DF 0725191-39.2020.8.07.0000, relator: ARQUIBALDO CARNEIRO PORTELA, Data de Julgamento: 02/09/2020, 6ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 29/09/2020)."

"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 artigo 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 artigo 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: desembargador (a). MILTON FERNANDES DE SOUZA, Data de Julgamento: 22/11/2022, QUINTA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 25/11/2022)."

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS, DEMAIS ENCARGOS E CONCESSÃO DA ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. PEDIDO DE SUBSTITUIÇÃO DA CAUÇÃO PELOS CRÉDITOS DECORRENTES DE ALUGUÉIS EM ATRASO. POSSIBILIDADE NO CASO EM CONCRETO. CAUÇÃO DISPENSADA, UMA VEZ QUE O VALOR DO DÉBITO É MUITO SUPERIOR À CAUÇÃO PREVISTA PARA O CASO. RECURSO PROVIDO. UNÂNIME. (Agravo de Instrumento Nº 70080377120, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, relator: Otávio Augusto de Freitas Barcellos, Julgado em 13/03/2019). (TJ-RS – AI: 70080377120 RS, relator: Otávio Augusto de Freitas Barcellos, Data de Julgamento: 13/03/2019, 15ª Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 18/03/2019)."

Dessa forma, continua a luta da advocacia sempre tão aguerrida no reconhecimento dos direitos dos cidadãos, para mudar o entendimento sobre o tema do TJ-SP, para que haja a análise da norma em comento no caso concreto.

Meta Fields