



**TJDFT**

Poder Judiciário da União  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS  
TERRITÓRIOS

Gabinete do Des. José Divino de Oliveira

Número do processo: 0702017-35.2019.8.07.0000

Classe judicial: AGRAVO DE INSTRUMENTO (202)

AGRAVANTE: VALPARAÍZO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A

AGRAVADO: CARLOS SARAIVA IMPORTAÇÃO E COMÉRCIO LTDA

## DECISÃO

VALPARAÍZO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A ajuizou ação de despejo por falta de pagamento, cumulada com cobrança de aluguéis e rescisão de contrato em face de CARLOS SARAIVA IMPORTAÇÃO E COMÉRCIO LTDA.

Narra ser proprietário do imóvel comercial constituído pela LUC 02A, do empreendimento denominado Shopping Sul, inicialmente alugado pelo prazo de 60 meses, que, após encerrada a locação em 1º.09.15, passou a vigorar por prazo indeterminado. Aduz que a agravada está inadimplente com os alugueres mensais e outros encargos locatícios, motivo pelo qual foi notificada em 25.09.18 para desocupar o imóvel no prazo de 30 dias, findo em 25.10.18. Postula o deferimento da substituição da caução pelo valor dos créditos relativos aos alugueres em atraso, no montante de R\$ 77.358,24, medida negada pela decisão agravada e, no mérito, a reforma da decisão.

DECIDO

Nos termos do art. 1.015, parágrafo único, do CPC, cabe agravo de instrumento contra as decisões interlocutórias que versarem sobre tutela provisória.

Recebido o agravo de instrumento no tribunal e distribuído imediatamente, se não for o caso de aplicação do art. 932, III e IV, o Relator poderá atribuir efeito suspensivo ao recurso ou deferir, em antecipação de tutela, total ou parcialmente, a pretensão recursal, comunicando ao juiz a sua decisão (art. 1.019, I, do CPC).

Os requisitos para a concessão da tutela de urgência, que pode ser deferida liminarmente, são os do art. 300 do CPC, quais sejam, a presença de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Analisando os autos, vislumbram-se atendidos tais requisitos.



O art. 23, inciso I, da Lei nº 8.245/91 estabelece, entre os deveres do locatário, o de “*pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato*”.

O art. 9º, II e III, da referida lei, contempla as hipóteses de desfazimento da locação em decorrência de descumprimento contratual ou falta do pagamento do aluguel e demais encargos.

Conceder-se-á liminar para desocupação em 15 (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 o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada (art. 59, § 1º, VIII).

O agravante postula a substituição do depósito da caução correspondente a três meses de aluguel pelo crédito do locador, qual seja, os alugueres atrasados.

Há precedentes deste Tribunal no sentido de autorizar a referida substituição, uma vez que o objetivo da referida garantia é o ressarcimento dos prejuízos do locatário com eventual reversão do despejo.

Nesse sentido, colaciono os seguintes precedentes:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. AUSÊNCIA DE GARANTIAS. LIMINAR PARA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL LOCADO. DEFERIMENTO. CAUÇÃO. PRESTAÇÃO EM PECÚNIA. EFETIVAÇÃO. SUBSTITUIÇÃO. OFERTA. LOCATIVOS NÃO SOLVIDOS. VALOR COMPATÍVEL COM A CAUÇÃO. POSSIBILIDADE. GARANTIA IDÔNEA. FORMA. REAL OU FIDEJUSSÓRIA. OPÇÃO RESGUARDADA AO LOCADOR. DEFERIMENTO (Lei nº 8.245/91, art. 59, § 1º). DECISÃO REFORMADA.

1. Desde que a locação seja desprovida de garantias e mediante prestação de caução equivalente a 03 (três) meses de aluguel, o legislador especial legitima, em sede de ação de despejo por falta de pagamentos dos alugueres e acessórios da locação, a concessão de antecipação de tutela, que recebera a denominação de liminar, destinada à desocupação do imóvel locado e conseqüente imissão do locador em sua posse (Lei nº 8.245/91, art. 59, IX).

**2. Destinando-se a caução a provisionar o locatário da realização de indenização para a hipótese de a decisão que deferira liminarmente o desocupação do imóvel vir a ser reformada, não firmando o legislador que deverá ser realizada mediante depósito do montante correlato ou sob a forma de garantia real, resguardando ao locador discricionariedade para optar pela forma de realização da garantia, inexistente óbice para que seja representada pelos locativos inadimplidos, pois ostentam expressão pecuniária e são aptos a realizar o almejado mediante mitigação da obrigação afeta ao inquilino.**

3. Agravos conhecidos. Provido o agravo de instrumento e desprovido o agravo interno. Unânime. (Acórdão n.1114625, 07164605920178070000, Relator: TEÓFILO CAETANO 1ª Turma Cível, Data de Julgamento: 08/08/2018, Publicado no DJE: 14/08/2018. Pág.: Sem Página Cadastrada.) Grifamos



CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO FUNDADA EM FALTA DE PAGAMENTO. DESOCUPAÇÃO LIMINAR. AUSÊNCIA DE GARANTIA NO CONTRATO. CAUÇÃO NO VALOR DE TRÊS ALUGUÉIS. ART. 59, §1º DA LEI 8.245/91. SUBSTITUIÇÃO PELA PRÓPRIA DÍVIDA. POSSIBILIDADE. RECURSO PROVIDO.

**1. É possível o oferecimento dos alugueres em atraso como caução para conceder a desocupação liminar do imóvel, com base no art. 59, §1º, da Lei de Locações (8.245/91).**

2. Doutrina. Sylvio Capanema de Souza, em sua obra A Nova Lei do Inquilinato Comentada (1993), verbis: "Ora, é verdadeiramente absurdo que o locador, já tão prejudicado pelo inadimplemento do locatário, quanto ao seu dever de pagar os aluguéis e encargos, ainda tenha de prestar caução, que pode chegar ao valor de dezoito meses de aluguel, para despejá-lo. A disposição, que chega a ser iníqua, virá premiar o contratante inadimplente, em detrimento do inocente, que já sofreu grave lesão patrimonial". .

3. Precedente da Casa. (...) 1. Em execução provisória de ação de despejo por falta de pagamento, admite-se que o locador dê em caução os aluguéis em atraso. Precedentes jurisprudenciais e doutrinários. (...) 4. Agravo de Instrumento parcialmente provido. (20100020117403AGI, Relator: Humberto Adjuto Ulhôa, 3ª Turma Cível, DJE: 20/10/2010, pág. 100).

4. No caso, o contrato de locação de imóvel residencial não possui garantia e a ação de despejo se funda na ausência de pagamento, sendo que a dívida supera o valor de três meses de aluguel.

5. Recurso provido. (Acórdão n.890551, 20150020148158AGI, Relator: JOÃO EGMONT 2ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 26/08/2015, Publicado no DJE: 03/09/2015. Pág.: 93) Grifamos

Diante do exposto, DEFIRO a liminar para, reformando a decisão agravada, determinar o levantamento do valor da caução depositada em juízo pelo agravante, bem como consequente substituição do mencionado depósito pelo equivalente no valor dos aluguéis em atraso.

Dê-se ciência ao juiz da causa, solicitando-lhe informações.

Intime-se, inclusive o agravado para apresentar resposta ao recurso no prazo de 15 (quinze) dias úteis (CPC, art. 219 e 1.019, II).

