

**TJMA**  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO**  
GABINETE DESEMBARGADOR ANTÔNIO JOSÉ VIEIRA FILHO**4ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO****AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0802254-20.2024.8.10.0000****AUTO DE ORIGEM N.º 0830800-19.2023.8.10.0001****AGRAVANTE: -----****ADVOGADO: GUTEMBERG SILVA BRAGA JUNIOR - OAB/MA 6456-A****AGRAVADA: -----****RELATOR: DESEMBARGADOR ANTÔNIO JOSÉ VIEIRA FILHO****DECISÃO**

Trata-se de Agravo de Instrumento com pedido de efeito suspensivo interposto por -----, contra decisão interlocutória proferida pelo Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Termo Judiciário da Comarca de São Luís que, nos autos do processo nº **0830800-19.2023.8.10.0001**, indeferiu medida liminar almejando a desocupação do imóvel comercial locado para a ora agravada.

Na origem, a ora agravante (locadora) e a ora agravada (locatária) firmaram contrato de locação em data de 26/02/2021, para uso da Loja -----, localizada no São Luís Shopping nesta capital - id 92855410 - autos de origem.

A ora agravante ajuizou ação de despejo com pedido liminar c/c cobrança, contra a ora agravada em razão de atraso no pagamento dos alugueres desde o mês de julho do ano 2021, cujo valor do débito até o mês de abril de 2023 totalizava R\$194.760,17 (cento e noventa e quatro mil, setecentos e sessenta reais e dezessete centavos).

O magistrado *a quo* indeferiu a medida liminar para despejar a ora agravada, sob o fundamento de que necessária a caução em dinheiro pela ora agravante referente a 03 (três) meses do valor do aluguel, nos termos do art. 59, § 1º, da Lei n. 8.245/1991 - id 102234267 - autos de origem.

Irresignada a agravante interpôs o presente recurso sustentando, em suma, a desnecessidade da referida caução em dinheiro, uma vez que o STJ consolidou o entendimento que, o rol contido no art. 59, § 1º, da Lei n. 8.24/1991, não é taxativo, desde que preenchidos os requisitos da medida. Defende, *in casu*, o cabimento da tutela de evidência, *ex vi* art. 311, do CPC.

Aduz que a caução dada pelo locador, segundo a jurisprudência, pode ser aquela decorrente do próprio crédito em atraso inerente a locação, quando a dívida do locatário se demonstrar superior ao valor de 03 (três meses) do aluguel.

Ressalta que se fosse obrigada a caucionar nos termos

da decisão interlocutória recorrida, isso agravaria, ainda mais, sua situação, visto que é credora de um débito não pago pela ora agravada.

Com tais argumentos, defendendo ainda, o perigo na demora e a presença da fumaça do bom direito, pleiteia: **1.** a concessão da suspensividade para sustar os efeitos da decisão interlocutória atacada, deferindo a antecipação da tutela obrigando a desocupação forçada da Loja n. 243 pela ora agravada; **2.** aceitação como caução o valor de 03 (três) alugueres do seu próprio crédito, cobrado na ação ajuizada no juízo de origem; e por fim, o provimento do agravo com todas as suas consequências.

Juntou documentos que entende necessários.

Saliento que nos autos de origem houve designação de audiência de conciliação "*CERTIFICO que a Audiência de Conciliação foi designada para o dia 20/02/2024 09:00 a ser realizada presencialmente na 1ª Sala Processual 1º CEJUSC de São Luís do Fórum Desembargador Sarney Costa. Em caso de dúvidas, o 1º CEJUSC poderá ser contatado pelo e-mail lcejusc-slz@tjma.jus.br, ou por whatsapp business, pelos números (98) 3194-5774 ou (98) 3194-5676*" - id 108777266 - autso de origem.

É o essencial a relatar. **DECIDO.**

Presentes os requisitos extrínsecos e intrínsecos de admissibilidade, **conheço do recurso.**

Passando à análise do pedido de efeito suspensivo, devo ressaltar que tal pleito tem caráter excepcional, devendo ter a sua indispensabilidade comprovada de forma convincente, a fim de formar, de plano, o livre convencimento do julgador. Nesse contexto, precisa estar dentro dos limites

<sup>1</sup> estabelecidos nos artigos 300 e 1.019, I, ambos da Lei Adjetiva

<sup>2</sup>  
Civil .

No presente caso, em sede de cognição sumária, penso que a agravante **demonstrou** os requisitos indispensáveis à concessão da medida, quais sejam, o *fumus boni iuris* e o *periculum in mora*.

É que nesse juízo superficial, não se demonstra razoável exigir caução da credora (locadora) que está em busca do crédito em atraso referente ao alugueres devidos pela ora agravada (locatária), podendo para tanto utilizar total ou parcialmente do valor devido para caucionar.

Nesse contexto, *a priori*, penso que deve prevalecer o princípio *pact sunt servanda*, portanto, o contrato deve ser respeitado de cumprido, podendo a agravada, inclusive caucionar utilizando do valor do crédito almejado a título de alugueres, conforme se extrai dos itens 15. 2, 15.6 e 15.10, do contrato sob litígio, id 92855410 - autos de origem.

A propósito, assim é a jurisprudência deste Tribunal de Justiça, inclusive de relatoria deste signatário, consonante com entendimento consolidado pelo STJ, senão vejamos:

7ª CÂMARA CÍVEL SESSÃO VIRTUAL DE 24 A

31/10/2023 APELAÇÃO CÍVEL Nº  
000047227.2014.8.10.0108 APELANTE: JOSÉ  
MAGALHÃES DE PAIVA ADVOGADO: AUGUSTO CARLOS  
COSTA (OAB/DF Nº 4.833 E OAB/MA Nº 14.702-A)  
APELADA: IVANICE COSTA DE PERS ADVOGADOS:  
GUSTAVO ARAUJO VILAS BOAS (OAB/MA Nº 7.506),  
JÚLIO MOREIRA GOMES FILHO (OAB/MA Nº 5.393) E  
DANILSON FERREIRA VELOSO (OAB/MA Nº 10.872)  
RELATOR: DESEMBARGADOR ANTÔNIO JOSÉ VIEIRA FILHO  
EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE **DESPEJO** C/C A  
COBRANÇA DE ALUGUÉIS. "JULGAMENTO ANTECIPADO DO  
FEITO A LUME". CLARA

POSSIBILIDADE. PROVA SUFICIENTE, NO PROCESSO, A  
CARACTERIZAR RELAÇÃO CONTRATUAL, NA HIPÓTESE.  
SENTENÇA PERFEITA E ADEQUADA PARA O CASO. APELO  
NÃO PROVIDO. Decisão (ACÓRDÃO): Os

Senhores Desembargadores da 7ª Câmara Cível do  
Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão  
decidem, por unanimidade, em conhecer do apelo,  
negando-lhe provimento, nos termos do voto do  
Desembargador Relator. Participaram do  
julgamento, além do signatário, os Senhores  
Desembargadores Josemar Lopes Santos e Gervásio  
Protásio dos Santos Júnior. São Luís (MA), 31  
de outubro de 2023. Desembargador **ANTÔNIO JOSÉ  
VIEIRA FILHO Relator** (ApCiv 0000472-  
27.2014.8.10.0108, Rel.

Desembargador(a) ANTONIO JOSE VIEIRA FILHO, 7ª  
CÂMARA CÍVEL, DJe 03/11/2023)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE **DESPEJO** POR FALTA  
DE PAGAMENTO. CONCESSÃO DE LIMINAR.

DISPENSA DA CAUÇÃO. POSSIBILIDADE. DÉBITO  
SUPERIOR À CAUÇÃO EXIGIDA. PRESENÇA DOS  
REQUISITOS AUTORIZADORES DA CONCESSÃO DA MEDIDA.  
RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. I. Nos termos do  
artigo 59, §1º, IX, da Lei nº 8.245 /91, será  
concedida a liminar para desocupação do imóvel  
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 do mesmo diploma legal. II. No caso  
concreto, o juiz a quo atestou a presença dos  
supracitados pressupostos, dispensando,  
ademais, o pagamento da caução, por reputar  
irrazoável a sua exigência, uma vez que o total  
do débito locatício acumulado em aproximadamente

03 (três) anos de inadimplência - R\$ 179.212,84 (cento e setenta e nove mil, duzentos e doze reais e oitenta e quatro centavos) à época do ajuizamento da ação - seria muito superior a tal montante. III. A dispensa da prestação de caução é admitida pela jurisprudência pátria em situações excepcionais e tem por escopo minimizar o ônus do locador que, sem esta possibilidade, suportaria onerosidade excessiva, pois, além de não receber os alugueis, ainda seria obrigado a se descapitalizar para promover a garantia, não se vislumbrando qualquer ilegalidade na espécie. IV. Ademais, cediço que a disposição legal contida no art. 59, §1º, IX, da Lei nº 8.245/91 não impede o deferimento da tutela de urgência prevista no art. 300 do CPC, acaso preenchidos os requisitos exigidos para a medida, os quais, no caso em testilha, também se encontram satisfatoriamente demonstrados. V. Recurso conhecido e desprovido. (AI 0800216-45.2018.8.10.0000, Rel.

Desembargador(a) GERVASIO PROTASIO DOS SANTOS JUNIOR, 7ª CÂMARA CÍVEL, DJe 17/11/2023)

SESSÃO VIRTUAL DO PERÍODO DE 06 A 13 DE NOVEMBRO DE 2023 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO MARANHÃO TERCEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0805327-34.2023.8.10.0000 PROCESSO DE ORIGEM: 085377047.2022.8.10.0001 - SÃO LUÍS AGRAVANTE: SAO LUIS ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTER LTDA ADVOGADO: GUTEMBERG SILVA BRAGA JUNIOR OAB/MA 6456 E OUTRO AGRAVADOS: EDGARD SOUSA MENDES JUNIOR RELATOR: DESEMBARGADOR RAIMUNDO

JOSÉ BARROS DE SOUSA EMENTA AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. TUTELA DE URGÊNCIA INDEFERIDA NA ORIGEM. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS DO ART. 300 DO CPC. RECURSO PROVIDO.

I - Busca o Agravante reformar o Decisum impugnado, que indeferiu a liminar de **despejo**.

II - O Juízo de origem fundamentou o indeferimento tão somente na norma do art. 59, §1º, IX, do CPC1, entretanto, não resta demonstrado nos autos de origem a efetiva formalização da fiança, a fim de assegurar o cumprimento da obrigação locatícia, de forma que o Agravado não prestou a caução bancária, conforme lhe foi exigido nos instrumentos contratual e aditivos (Id nº. 25463965/25455476). III - Não se verifica a

verossimilhança necessária para o deferimento da tutela provisória requerida, vez que o próprio Agravante confessa não ter realizado a notificação com a antecedência para que seja efetivada a rescisão unilateral, de forma que, neste momento, devem ser observadas as disposições contratuais, em homenagem ao postulado pacta sunt servanda. IV - resta demonstrado o inadimplemento contratual, denotando o *fumus boni iuris* nas alegações recursais, bem como o *periculum in mora* é manifesto, vez que além de restar impossibilitado do uso do espaço, o quantum devido referente aos alugueres atrasados se avoluma desde o ano de 2018, alcançando a cifra de mais de um milhão de reais (Planilha de Débito juntado no ID 76446273 do processo originário). V - Agravo de instrumento provido. ACÓRDÃO Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os

Excelentíssimos Senhores Desembargadores da Terceira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão, à unanimidade, em conhecer e dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Desembargador Relator. Participaram deste julgamento os Senhores Desembargadores Raimundo José Barros de Sousa, José de Ribamar Castro e Raimundo Moraes Bogea. Funcionou pela Procuradoria Geral de Justiça o Doutor Joaquim Henrique de Carvalho Lobato. Sessão Virtual da Terceira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão, em São Luís, do período de 06 a 13 de novembro de 2023. Desembargador RAIMUNDO José BARROS de Sousa Relator (AI 0805327-34.2023.8.10.0000, Rel. Desembargador(a) RAIMUNDO JOSE BARROS DE SOUSA, TERCEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO, DJe 14/11/2023)

Do mesmo modo, presente está o *periculum in mora*, eis que a agravante demonstrou, com clareza e objetividade, que **poderá vir a sofrer lesão grave e de difícil reparação, caso mantida a decisão singular.**

Ante o exposto, **defiro a suspensividade** para sustar os efeitos da decisão interlocutória a *quo* recorrida, nessa extensão, **defiro a antecipação da tutela** almejada, concedendo o prazo de 15 (quinze) dias para desocupação da Loja n. 243 pela ora agravada, até o julgamento do mérito do presente Agravo.

**Oficie-se** ao Juízo a *quo*, **comunicando-lhe** o inteiro teor desta decisão, de acordo com o artigo 1.019, inciso I, do CPC.

**Intime-se** a Agravada, *ex vi* do inciso II, do

dispositivo legal supracitado.

Após, **abra-se vista dos autos** à Procuradoria Geral de Justiça.

**Publique-se. Cumpra-se.**

**São Luís/MA, 15 de fevereiro de 2024.**

**Desembargador *ANTÔNIO JOSÉ VIEIRA FILHO***

**Relator**

**1Art. 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.**

**2Art. 1.019. Recebido o agravo de instrumento no tribunal e distribuído imediatamente, se não for o caso de aplicação do art. 932, incisos III e IV ([http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm#art932iii](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm#art932iii)), o relator, no prazo de 5 (cinco) dias:**

**I - poderá atribuir efeito suspensivo ao recurso ou deferir, em antecipação de tutela, total ou parcialmente, a pretensão recursal, comunicando ao juiz sua decisão;**

Assinado eletronicamente por: ANTONIO JOSE VIEIRA FILHO

15/02/2024 11:14:48

<https://pje2.tjma.jus.br:443/pje2g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam> ID do documento:



240215111448767000000314759

IMPRIMIR

GERAR PDF