AGRAVO DE INSTRUMENTO 0066903-07.2026.8.19.0000
PARTE AGRAVANTE: MONICA CRISTINA MARTINS DE CASTRO
PARTE AGRAVADA: MANOEL HENRIQUES CRAVO
RELATOR: DES. MARCO ANTONIO IBRAHIM

DECISÃO

Trata-se de recurso de Agravo de Instrumento tirado contra decisão proferida nos autos do processo nº 0819501-66.2024.8.19.0031 pelo r. Juízo de Direito da 3ª Vara Cível Regional Bangu da Comarca da Capital (ID 284280073), vazada nos seguintes termos:

> *Recebo a emenda substitutiva Id 231095927, que postula o despejo sem a cobrança de alugueres em atraso.*
> *Na presente ação despejo por falta de pagamento com pedido liminar, assevera o locador que o contrato está despido de garantia em razão de que consumida a caução contratual pelo inadimplemento.*
> *Por essas razões, defiro o pedido de liminar para a desocupação, em 15 dias, nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, inciso IX, da Lei 8245/91.*
> *Expeça-se mandado de intimação para desocupação voluntária em 15 dias, sob pena de desalijo compulsório. Por ocasião da diligência, deverá o OJA cientificar eventuais ocupantes e/ou sublocatários.*
> *Condiciona-se como medida a sustar a ordem o depósito do valor em planilha, purgando-se a mora.*
> *Oportunamente, cite-se e intime-se para contestar em 15 (quinze) dias, ou purgar a mora, devendo constar do mandado as advertências do artigo 319 do Código de Processo Civil.*
> *Publique-se e Intime-se.*
> *RIO DE JANEIRO, 13 de julho de 2026.*
> *ALTINO JOSE XAVIER BEIRAO*
> *Juiz Substituto*

Em suas razões, a agravante afirma haver equívoco na indicação do Espólio de MONICA CRISTINA MARTINS CASTRO para compor o polo passivo, uma vez que é pessoa viva, reside no imóvel e recebeu pessoalmente a notificação enviada pelo locador. Sustenta o descumprimento dos requisitos para o despejo liminar, em razão da ausência de prestação de caução equivalente a 3 meses de aluguel e ressalta que o autor/agravado informou o aluguel mensal de R$ 581,00, sem depositar em Juízo a quantia legal de R$ 1.743,00. Enfatiza que a Lei nº 8.245/1991 assegura ao locatário a prerrogativa de elidir a liminar e evitar a rescisão contratual mediante a purgação da

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

MARCO ANTONIO IBRAHIM:4330 Assinado em: 07/11/2026 09:44:53
Local: GAB. DES MARCO ANTONIO IBRAHIM

mora; contudo, a decisão agravada determinou a desocupação imediata, sem facultar à locatária o direito de purgar a mora no prazo legal. Adverte que o cumprimento de mandado em face de pessoa presumida morta acarreta nulidade processual de ordem pública, o que demanda o saneamento do polo passivo e a regular citação pessoal, a fim de possibilitar eventual emenda da mora.

Pugna pela concessão do efeito suspensivo, sobrestando o cumprimento da liminar de desocupação e, no mérito, pelo conhecimento e provimento do recurso para revogar a liminar de desocupação do imóvel, ante a ausência de prestação de caução idônea, e determinar a retificação do polo passivo, com vistas a resguardar a oportunidade de purgação da mora na forma legal.

É o relatório. Decido.

Conforme disposição expressa do parágrafo único do art. 995 do Código de Processo Civil, a eficácia da decisão recorrida poderá ser suspensa se, da imediata produção de seus efeitos, houver **risco de dano** grave, de difícil ou impossível reparação, e ficar demonstrada a **probabilidade de provimento** do recurso.

As condições, como se vê, são cumulativas.

O caso concreto envolve pedido de despejo liminar em contrato de locação residencial, o que atrai a incidência do art. 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/1991, segundo o qual a medida pretendida exige o cumprimento cumulativo de três requisitos, quais sejam: o fundamento exclusivo na falta de pagamento, a ausência de garantia e a caução prestada pelo locador. Eis o dispositivo legal:

> *Lei nº 8.245/91, art. 59, § 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) – grifos nossos*

Extrai-se dos autos que as partes firmaram contrato de locação residencial, sem previsão de garantias, do imóvel situado na Rua Abelardo Bittencourt, nº 102,

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

fundos, Bangu/RJ, pelo prazo de trinta meses, com vigência de 27/01/2022 a 25/07/2024 (ID 184445376). Consta da inicial que os pagamentos foram interrompidos em setembro de 2022, e que a locatária foi notificada do débito acumulado em 27/04/2024.

Contudo, o locador não depositou em Juízo o valor referente aos três meses de aluguel, ou seja, não apresentou a caução legal necessária para a obtenção do despejo liminar pretendido, o que inviabiliza a concessão da tutela pleiteada. Nesse sentido, cita-se precedente da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL. LEI DO INQUILINATO. ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA. PRESSUPOSTOS. INDEFERIMENTO. REVISÃO. SÚMULA N. 735 DO STF. DESPEJO LIMINAR. PRAZO DE AJUIZAMENTO DA AÇÃO. CAUÇÃO. REQUISITOS NÃO PREENCHIDOS. SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
> *1. A jurisprudência do STJ, em regra, não admite a interposição de recurso especial que tenha por objetivo discutir decisão que defere ou indefere medida liminar ou de antecipação de tutela. Incidência, por analogia, da Súmula n. 735 do STF.*
> *2. A prestação de caução equivalente a 3 meses de aluguel é condição legal para concessão de liminar. Precedente 3. A ausência de um dos requisitos previstos no art. 59 da Lei 8.245/1991, obsta a concessão da tutela antecipada pleiteada na ação de despejo.*
> *4. Inadmissível recurso especial quando o entendimento adotado pelo tribunal de origem encontra-se em harmonia com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83 do STJ).*
> *5. Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida (Súmula n. 83 do STJ).*
> *6. Agravo interno desprovido.*
> *(AgInt no AREsp n. 2.349.376/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 19/6/2024.)*

Desse modo, defiro a concessão do efeito suspensivo ao recurso, sobrestando a decisão agravada até o julgamento do presente agravo de instrumento.

Venham as contrarrazões ao agravo de instrumento.

Rio de Janeiro, (na data da assinatura digital).

DES. MARCO ANTONIO IBRAHIM
Relator

(F)

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ