
CAUÇÃO EM DINHEIRO POR CAUÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA LIDE — ADMISSIBILIDADE**RESUMO**

- Com efeito, proferida sentença nos autos da Ação de Despejo por Falta de Pagamento, cumulada com Cobrança de Alugueres, fulcrada na Lei nº 8.245/91, o "decisum" decretou o despejo do locatário do imóvel locado, condicionando para a execução Provisória, caso houvesse interesse dos locadores na efetivação imediata do despejo, à prestação de caução, esta em moeda corrente, correspondente a (12 doze) vezes o valor do último aluguel. - Diante do delineamento da garantia real em dinheiro e considerando que o locatário se encontra em débito com os aluguéis devidos, desde o mês de janeiro de 1992, requereram os impetrantes, a substituição da garantia em dinheiro pelo imóvel locado, o que foi indeferido pelo juízo, sob o fundamento de que: "O imóvel não tem liquidez necessária para tal objetivo, principalmente se for realugado", tal como restou assentado nas informações prestadas (fl. 89). - Todavia, nada obstante se respeite o entendimento expressado pelo ilustre juiz de direito, prolator do ato inquinado, que, por primeiro indeferiu, "simpliciter", o pedido de substituição de garantia em dinheiro pelo prédio locado (confronte-se fl...), para, posteriormente, quando das informações, justificar o indeferimento sob o fundamento de não ter o imóvel liquidez necessária (fl...), o fato é que se deve observar, para esclarecer, que tanto, o dinheiro como o imóvel são distinguidos pela lei como caução real. - Feito esse prêmio,. obtempera-se que o juiz não poderá determinar como deverá ser prestada a caução, se real ou fidejussória, tal como disposto no § 1º, do artigo 64, da Lei nº 8.245/91, de modo que, servindo de garantia, para o atendimento do que vier a ser exigido do vencedor da demanda se a sentença for reformada, abrir a lei um leque de modalidades causais (dinheiro, ou outros bens, inclusive imóveis, ou fidejussória, qual seja fiador judicial), deixando ao locador a escolha daquela que melhor atenda à sua disponibilidade. - Destarte, reiterando o § 1º, do artigo 64, da Lei nº 8.245/91, o que diz a regra do seu artigo 38, e não havendo na lei ordem de prioridade quanto ao tipo de caução, não pode o magistrado determinar o modo como deverá ser prestada a caução, configurando-se a imposição da fiança ser prestada em dinheiro, tal como disposto na sentença, vulneração ao direito líquido e certo dos impetrantes, uma vez que cabe ao locador optar por uma das modalidades de garantia, que a lei lhe faculta. - Tem-se assim, por imperativo legal (§ 1º do artigo 64 e artigo 38 da Lei nº 8.245/91 e artigo 826 do Código de Processo Civil), que a fiança objetiva pelos impetrantes, que querem prestá-la caucionando o imóvel locado, de propriedade deles, não pode ser indeferida, de modo que o ato judicial que a negou se reveste de manifesta ilegalidade. - Isto posto, pelo meu voto, concedo a ordem rogada, a fim de que, depois de lavrado em primeiro grau o competente termo e, após a averbação da caução à margem da matrícula do bem imóvel caucionado, no Registro imobiliário competente, seja determinada a Execução Provisória. Ac. de 29-07-1993 Arquivo do EMFOR, TA/ N 2.032 EMFOR 611

EMENTA

Ação Mandamental impetrada por locadores e autores de ação de Despejo por Falta de Pagamento, cumulada com cobrança de alugueres, em fase de Execução Provisória, objetivando a substituição da caução em dinheiro por caução do imóvel, objeto da lide. Admissibilidade da Lei nº 8245/91, artigo 64, § 1º, em virtude da escolha que melhor atenda à disponibilidade do locador. Inexiste na lei ordem de prioridade quanto ao tipo de caução.