

FIXAÇÃO DE CAUÇÃO — ADMISSIBILIDADE**RESUMO**

DO RELATÓRIO - Trata-se de recurso em mandado de segurança interposto em favor de U. F. F., contra o v. acórdão da 3ª Câ. Civ. do E. TAMG, que negou provimento ao agravo regimental interposto, e assim manteve a v. decisão denegatória do mandamus em que o impetrante se insurgia contra a exigência de prestação de caução para a execução em ação de despejo. - Diz o ora recorrente que o ilustre Magistrado, ao exigir a caução, e o fazendo com supedâneo no art. 64 da Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91), divorciou-se do entendimento do inc. II do art. 9º, ali excetuado, pois, por ele, o descumprimento de cláusula contratual (in casu, o não pagamento dos aluguéis) colocaria o locador a cavaleiro da hipótese do não pagamento da exigência feita. - Opina a Procuradoria-Geral de Justiça, no sentido do improvimento do recurso, o mesmo acontecendo com o parecer da d. Subprocuradoria-Geral da República, quando os autos lhe foram com vistas. - É o relatório. DO VOTO - ..., entende a d. Subprocuradoria-Geral que acertadamente concluiu o v. acórdão em negar a segurança pleiteada. - Evidencia-se do v. aresto recorrido, que examinou e decidiu com acerto a questão suscitada, porque, como bem frisa o órgão do MP estadual, "... na realidade, ao aplicar a lei ao caso concreto, o MM. Juiz examinou-a em seu aspecto de literalidade, deixando de avançar e penetrar pela ótica subjetivista do legislador, aparentemente equivocada. Limitou-se, de maneira clara e inconcussa, como lhe era facultado, no particular, à aplicabilidade singela das normas à matéria ali colocada para decisão..." (f.). - Com efeito, dizem os arts. 63, § 4º, e 64, da Lei 8.245/91: "Art. 63. § 4º A sentença que decretar o despejo fixará o valor da caução o para o caso de ser executado provisoriamente". "Art. 64. Salvo nas hipóteses das ações fundadas nos incs. I, II e IV do art. 9º, a execução provisória do despejo dependerá de caução não inferior a doze meses e nem superior a dezoito meses do aluguel, atualizado até a data do depósito da caução". - À evidência, não se pode classificar como ilegal ou abusiva a parte da sentença que fixou a caução, pois esta decorre da lei. - Bem por isso, ao decidir às f., assim se pronunciou o eminente relator do mandamus: "O digno e culto Juiz sentenciante ao dispor que a execução provisória do despejo deveria ser condicionada à caução que fixou, estava cumprindo literalmente o art. 63, § 4º, c/c o art. 64, da Lei 8.245/91, não praticando, pois, qualquer ilegalidade. Admite-se que, em tese, a melhor interpretação para caso de despejo por falta de pagamento é a da dispensa da caução pelo aparente equívoco do legislador. Mas isso não significa que a posição do Juiz seja manifestamente ilegal, porque dá uma interpretação literal à lei". - Permito-me, aqui, a transcrição do comentário feito por SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA, A nova Lei do Inquilinato comentada, Forense, 1993, p. 253-254, verbis: "Dispensa de caução. Enumera a lei as três únicas hipóteses em que se dispensa a caução, para a execução provisória do julgado. E aí vamos nos deparar com outro imperdoável erro do legislador, tão evidente que só pode ser atribuído a defeito de impressão ou revisão. Entre as hipóteses em que não se exige caução, ficou de fora a do despejo por falta de pagamento, prevista no inc. III do art. 9º. A dispensa só abrange as ações de despejo que se fundamentem no art. 9º, incs. I (mútuo acordo), II (infração à obrigação legal e/ou contratual) e IV (obras urgentes determinadas pelo Poder Público). 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. É evidente que houve um erro de remissão. A lei, certamente, queria incluir, no rol das exceções, o inc. III do art. 9º, e não o II, como constou, por equívoco. Até porque as demais infrações legais e contratuais, referidas no inc. II, são bem mais difíceis de aferir, que a falta de pagamento

do aluguel. Daí não ser prudente que, na hipótese do inc. II, se faça a execução provisória, sem a garantia do Juízo. É imperioso que, no mais breve tempo possível, se corrija o erro, substituindo-se, no texto do art. 64, o inc. II do art. 9º pelo seu inc. III. Enquanto isso não ocorrer po

EMENTA

A teor dos arts. 63, § 4º, e 64 da Lei 8.245/91, a execução provisória em ação de despejo deve ser condicionada à fixação de caução.