



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2024.0001275098

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2206549-71.2024.8.26.0000, da Comarca de Ibiúna, em que é agravante ELIOMAR BORGES DA SILVA, é agravado ANTÔNIO CARLOS TAUMATURGO DE ANDRADE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), ALFREDO ATTÍE E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 30 de dezembro de 2024.

DARIO GAYOSO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto 6433

Agravo de Instrumento Processo 2206549-71.2024.8.26.0000

Agravante: Eliomar Borges da Silva

Agravado: Antônio Carlos Taumaturgo de Andrade

Interessado: Mario Augusto Meneghel

Origem: Foro de Ibiúna - 2ª Vara

MM. Juiz: Wilson Henrique Santos Gomes

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Locação comercial. Ação de despejo por término de contrato, cumulada com cobrança.

Recurso do locatário contra respeitável decisão que deferiu despejo liminar. Busca a revogação da ordem de despejo; ou a concessão de prazo de seis meses para desocupação.

Inconformismo do locatário não acolhido. Contrato por prazo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso. Inteligência do artigo 56 da Lei de Locações. Possibilidade de concessão de liminar para desocupação do imóvel locado, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada caução, 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. Presentes os requisitos do artigo 59 § 1º, VIII, da Lei 8.245/91 autorizando a concessão da liminar. Ausência de fundamento para suspensão da ordem de despejo, ou prorrogação do prazo para desocupação. Ordem de despejo ainda não cumprida, resultando em prazo mais do que suficiente para a desocupação. Decisão mantida.

AGRAVO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra respeitável decisão proferida nos autos de ação de despejo por término de contrato cumulada com cobrança de aluguéis de locação não residencial, que deferiu liminar de despejo em desfavor do agravante para desocupação do imóvel no prazo de quinze dias (p. 49/51 da origem).

O locatário/agravante alega que a decisão recorrida impõe grave ônus de desocupar o imóvel onde se encontra instalada sua loja de móveis há anos, no exíguo prazo de 15 (quinze) dias, violando o princípio da função social da empresa; a transferência para outro local demanda tempo maior em vista do estoque, mostruários montados e fixados; o agravante encontrou enorme dificuldade em firmar novo contrato de locação, tendo conseguido somente agora; cumpriu com suas obrigações contratuais, adimplindo mês a mês o valor dos alugueres; a desocupação abrupta do imóvel comercial por parte do agravante acarretará prejuízos incalculáveis; é impossível a transferência da empresa no prazo de quinze dias; a prorrogação do prazo para a desocupação do imóvel, em caráter excepcional, não acarretaria prejuízo ao agravado, na medida em que, pode ser condicionado ao pagamento dos aluguéis vincendos pelo prazo para desocupação.

Pretende a concessão de efeito suspensivo, bem como o provimento do recurso para a fim de afastar a ordem de desocupação do imóvel, em vista da ausência dos requisitos legais para a concessão de liminar; ou, prorrogar o prazo para desocupação por seis (06) meses, mediante o pagamento dos aluguéis pelo prazo deferido.

Recurso tempestivo e preparado (p. 15/16).

Recurso recebido e processado sem efeito suspensivo, sendo denegada a antecipação da tutela recursal (p. 106/107).

Não foram apresentadas contrarrazões (p. 109).

É o relatório.

V O T O.

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal.

O recurso não comporta provimento.

O artigo 59 § 1º, VIII, da Lei 8.245/91, prevê a possibilidade de concessão de 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, 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.

O artigo 56 da mesma lei assim dispõe: *“Nos demais casos de locação não residencial, o contrato por prazo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.”*

O contrato foi firmado por prazo determinado de 30 meses, com início em 15/11/2021 e término em 15/05/2024, havendo previsão expressa de que com o término do prazo contratual, não sendo ajuizada ação renovatória, o contrato cessaria de pleno direito, independente de notificação ou interpelação (p. 28/29 da origem); houve regular notificação ao agravante sobre a intenção de retomada (p.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

36/40); o agravado comprovou o depósito da caução (p. 45/48 da origem); e a demanda foi ajuizada em 23/05/2024, portanto, dentro do prazo legal.

O agravante tinha plena ciência da data do término do contrato e da intenção de retomada pelo locador.

Não há fundamento ou justificativa plausível para suspender a ordem de despejo, tampouco para prorrogação do prazo para desocupação, em especial considerando a noticiada inadimplência do agravante.

Ademais, em consulta aos autos principais ao menos até a data de 17/12/2024 não se tem notícias que a ordem de despejo tenha sido cumprida, de modo que o agravante teve prazo mais do que suficiente para a desocupação.

Portanto, não merece reparo a respeitável decisão agravada.

Nesse contexto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO AGRAVO.**

Considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas 211 do Superior Tribunal de Justiça e 282 do Supremo Tribunal Federal).

DARIO GAYOSO

Relator