



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000279527

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2054928-90.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante TRIDES IMÓVEIS, ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., é agravado THE PLACE HOTEL LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CRISTINA ZUCCHI (Presidente sem voto), RÔMOLO RUSSO E L. G. COSTA WAGNER.

São Paulo, 24 de março de 2025.

GOMES VARJÃO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Comarca: **SÃO PAULO – FORO CENTRAL - 28ª VARA CÍVEL**

Agravante: **TRIDES IMÓVEIS, ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

Agravada: **THE PLACE HOTEL LTDA.**

MM. Juiz(a) Prolator(a): **Juliana Pitelli da Guia**

VOTO Nº 45.913

Locação não residencial. Ação de despejo por falta de pagamento. Concessão de liminar para desocupação do imóvel em 15 dias com fundamento no art. 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/91. Ausente previsão legal de dilação do prazo para desocupação voluntária. Por outro lado, a pretensão da locadora de retomada do imóvel possui proteção jurídica. Precedentes deste Eg. Tribunal de Justiça.

Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra decisão que, em ação de despejo por falta de pagamento, deferiu prazo adicional de 30 dias para desocupação voluntária do imóvel, ao fundamento de que a ré é pessoa jurídica do ramo hoteleiro (fls. 105/106 dos autos de origem).

Alega que foi deferida a liminar para desocupação do imóvel com fundamento no artigo 59, § 1º, da Lei nº 8.245/91. Acrescenta que, decorrido o prazo para desocupação voluntária, é imperativo o despejo coercitivo, inexistindo previsão legal que permita a sua dilação. Afirma que a ação tem por fundamento o inadimplemento da locatária, a qual não manifestou concordância com a desocupação do imóvel, de modo que é inaplicável ao caso o artigo 61 da Lei de Locações. Reforça que também

não incide ao caso o artigo 63, § 3º, da lei de regência, pois não se trata de despejo de hospitais, repartições públicas, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas. Enfatiza que a liminar foi deferida em 08.11.2024 e, apesar da locatária ter sido dela intimada em 09.01.2025, não apresentou qualquer recurso. Aduz a ocorrência de preclusão *pro judicato*, motivo pelo qual é defeso à juíza a reapreciação da questão, nos termos do artigo 507 do CPC. Sob tais fundamentos, requer a antecipação da tutela recursal e, ao final, a reforma da r. decisão recorrida.

Deferida a antecipação da tutela recursal (fl. 72), foi apresentada resposta ao agravo de instrumento (fls. 80/89).

É o relatório.

Cuida-se de ação de despejo por falta de pagamento que tem por objeto imóvel não residencial, na qual a locadora, sob a alegação de que o contrato está desprovido de garantia, requereu liminar para que o bem seja desocupado no prazo de 15 dias, oferecendo o próprio bem locado como caução, com fundamento no artigo 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/91.

Deferida a liminar para a desocupação voluntária do imóvel, a locatária foi devidamente intimada da decisão em 09.01.2025 (fls. 44/45 e 50 dos autos de origem).

Decorrido o prazo para desocupação voluntária, a locatária apresentou contestação. Conquanto tenha alegado excesso de cobrança no que se refere ao IPTU e à multa moratória, não negou a ausência de garantia contratual, tampouco que está inadimplente desde o aluguel vencido em 10.08.2024. Pugnou, caso não fosse acolhida a sua defesa, pela concessão do prazo de 60 dias para que desocupe o imóvel,

por ser um hotel, o que demanda tempo e cuidado para a mudança do empreendimento (fls. 52/60 dos autos de origem).

Subsequentemente, sobreveio a r. decisão recorrida, que deu ensejo ao presente recurso.

De início, oportuno anotar que, nos termos do artigo 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/91, a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de quaisquer das garantias previstas no artigo 37, independentemente do motivo, permite a concessão de liminar para desocupação do imóvel em 15 dias, desde que prestada caução na quantia correspondente a três meses de aluguel.

O objetivo do legislador, ao contemplar a hipótese de despejo liminar *inaudita altera parte*, desde que cumpridos os requisitos estabelecidos na norma, foi o de acelerar as ações de despejo, com o intuito proteger o direito de propriedade constitucionalmente garantido, sem descuidar do fato de que, em muitos casos, a renda proveniente dos aluguéis é utilizada para o sustento do locador. Assim, deve-se dar eficácia à lei, sob pena de frustrar, injustificadamente, as expectativas para as quais foi editada.

Por outro lado, a Lei de Locações também assegurou ao locatário instrumentos para evitar a rescisão contratual. O artigo 59, § 3º, permite ao inquilino elidir a liminar de desocupação se, dentro dos 15 dias concedidos para a desocupação do imóvel e independentemente de cálculo, efetuar depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos, na forma prevista no artigo 62, II.

No caso *sub judice*, o contrato celebrado entre as partes está efetivamente desprovido de qualquer garantia, diante da renúncia dos fiadores, e o próprio imóvel alugado foi oferecido como

caução, o que resultou no deferimento da liminar para desocupação do imóvel. Contudo, decorrido o prazo previsto em lei, a locatária não efetuou o pagamento do débito, tampouco entregou o imóvel, sob a alegação, como visto, de que a mudança do empreendimento demanda tempo e cuidado, requerendo a dilação do prazo para desocupá-lo.

Ocorre que, de fato, a pretensão da locatária não encontra respaldo legal. É certo que os artigos 61 e 63, § 3º, da Lei nº 8.245/91 estabelecem hipóteses de dilação do prazo para desocupação. No entanto, a presente ação não se enquadra nas exceções previstas na lei de regência, uma vez que foi motivada pelo inadimplemento da locatária - que autoriza a concessão de liminar para desocupação em quinze dias -, tendo por fundamento o artigo 9º, III, da Lei nº 8.245/91, o qual permite o desfazimento do contrato em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos.

Por sua vez, a pretensão de locadora de retomada do imóvel possui proteção jurídica, não afastando o seu direito a arguição da locatária de que a desocupação demanda tempo e cuidado.

É preciso consignar, ainda, o decurso de mais de dois meses da ciência da locatária da ordem judicial de desocupação voluntária (fl. 50 dos autos de origem) e que, desde agosto de 2024, ela não realiza o pagamento dos locatícios.

Sobre o tema, confirmam-se os seguintes julgados deste
Eg. Tribunal de Justiça:

Agravo de Instrumento. Ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança de aluguéis e encargos de locação. Contrato de locação não residencial. Decisão que indeferiu a liminar de desocupação. Reforma da decisão. Cabimento. Conversas de Whatsapp que evidenciam a inadimplência da locatária e as tentativas frustradas de recebimento extrajudicial dos aluguéis. Contrato de locação que prevê prazo para pagamento dos aluguéis, sendo desnecessária notificação para constituição em mora. Previsão contratual e legal de despejo por inadimplemento.

Contrato desprovido de garantia. Presentes os requisitos do art. 59, §1º, IX, da Lei 8.245/91 para concessão da liminar. Inaplicável à espécie o art. 63, §3º, da mesma Lei. Dilação de prazo para despejo que não é oponível às hipóteses de inadimplemento dos aluguéis. Oferta do bem imóvel objeto da locação como caução. Imóvel livre de ônus, pertencente à empresa individual de titularidade de um dos locadores. Ausência de distinção patrimonial entre titular e empresa individual. Possibilidade. Precedentes. Decisão reformada. Recurso provido para deferir a liminar de desocupação em 15 dias, com determinação.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2263288-64.2024.8.26.0000; Relator (a): Eduardo Gesse; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itapeverica da Serra - 4ª Vara; Data do Julgamento: 14/02/2025; Data de Registro: 14/02/2025).

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis e acessórios – Locação de imóvel comercial – Decisão agravada que determinou o cumprimento de decisão que decretou liminarmente o despejo – Insurgência recursal das locatárias – Alegação de que fazem jus à dilação do prazo para desocupação do imóvel, nos termos do art. 63, §3º, da Lei n.º 8.245/91 – Inadmissibilidade – Benesse cabível apenas nas hipóteses em que o despejo for decretado com fundamento no art. 9º, inc. IV ou no art. 53, inc. II, da Lei n.º 8.245/91 – Pleito de despejo das locatárias fundamentado na inadimplência de aluguéis e acessórios, nos termos do art. 9º, inc. III, da Lei n.º 8.245/91 – Pretensão das locatárias de suspensão imediata da ordem de despejo incabível, por ausência de previsão legal – Precedente da C. Câmara – Decisão agravada mantida – RECURSO DESPROVIDO.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2304774-63.2023.8.26.0000; Relator (a): Michel Chakur Farah; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/12/2023; Data de Registro: 14/12/2023).

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA – IRRESIGNAÇÃO CONTRA DECISÃO QUE INDEFERIU O PEDIDO DE SUSPENSÃO DO CUMPRIMENTO DO MANDADO DE DESPEJO – PEDIDO DE DILAÇÃO DE PRAZO PARA DESOCUPAÇÃO VOLUNTÁRIA DO IMÓVEL – DESCABIMENTO – AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL – IMPOSSIBILIDADE DE ACOLHIMENTO DO PEDIDO – DIREITO DO LOCADOR À RETOMADA DO IMÓVEL – DECISÃO MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2214493-37.2018.8.26.0000; Relator (a): Cesar Luiz de Almeida; Órgão Julgador: 28ª



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 5ª. Vara Cível;
Data do Julgamento: 23/10/2018; Data de Registro:
24/10/2018).

Por fim, oportuno anotar que, na resposta ao presente recurso, a locatária sustenta que o contrato de locação é nulo, porque não teria sido assinado por sua representante legal, reforçando, em verdade, a necessidade da imediata desocupação do imóvel.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso para determinar a imediata expedição de mandado de despejo do imóvel.

É meu voto.

Des. GOMES VARJÃO
Relator