



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000291513

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2042762-26.2025.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que são agravantes JOSÉ FRANCISCO SECCO, IDALINA DE JESUS SECCO BORETTI e ISABEL DEL CASTILHO SECCO, é agravado COMERCIAL DE VIDRAÇARIA FLAMBOYANT.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 26 de março de 2025.

MÁRIO DACCACHE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2042762-26.2025.8.26.0000

Processo originário nº 1060255-16.2024.8.26.0114

Agravante: José Francisco Secco e outros

Agravado: Comercial de Vidraçaria Flamboyant

Comarca: Campinas

Juiz (a): Marina Figueiredo Coelho

Voto nº 11405

Locação – Ação de despejo c/c pedido liminar – Art. 59, §1º, inciso VIII e IX, da Lei 8.245/91 – Decisão agravada que indefere a liminar – Agravo do locador – Improvimento – Ausência de prova de que o locatário tenha recebido a notificação relativa à desocupação do imóvel em trinta dias – Inexistência de prova do efetivo recebimento – Contrato garantido por fiança – Decisão mantida – Agravo improvido.

1. Agravo de instrumento contra decisão que, em ação de despejo, **indeferiu** o pedido liminar, tendo em vista que a relação locatícia está garantida por fiança e não há prova de que o locatário tenha recebido a notificação relativa à denúncia vazia.

Agrava o locador, autor, alegando que a ação está fundamentada no art. 59, §1º, inciso VIII e IX, da Lei 8.245/91, ou seja, na circunstância de a fiança ser falsa e inidônea e pelo inadimplemento dos locatários, bem como pela não obediência de notificação que determinou a desocupação do imóvel em trinta dias.

É o relatório.

2. O agravo não comporta provimento.

Dispõem os incisos VIII e IX, do artigo o 59, §1º, da Lei 8.245/91:

(...)

§ 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:

VIII – 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;

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.

Quanto à pretendida desocupação pela chamada denúncia vazia, vê-se que o agravante não comprovou a regular notificação do locatário, comunicando o intento de retomada do bem.

Na documentação trazida pelo autor, há cópia de notificação (p. 25/29 da origem), sem assinatura ou comprovação de envio e recebimento pelo locatário. Ainda, a imagem de p. 37 dos autos de origem também não faz prova do efetivo recebimento, já que não se sabe sequer se a pessoa da fotografia é representante legal da empresa.

Os documentos de p. 30/34 são *prints* de tela, de aplicativo de mensagem instantânea, e não atestam, por si só, o recebimento e ciência da mensagem pelo réu agravado.

Anoto que o fundamento não é que não é válida a notificação por meio eletrônico, mas tão somente que não há prova, no caso, de que a notificação tenha sido, de fato, recebida pelo locatário.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL – AÇÃO DE DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA – Notificação premonitória realizada por "e-mail" - Possibilidade desde que demonstrado o efetivo recebimento pela parte locatária – Documentação juntada que não se presta a tal finalidade – Alegação de uso habitual desse meio de comunicação entre as partes não comprovado - Requisitos para concessão da

*liminar não preenchidos — Decisão mantida -
Recurso desprovido.* (AI
2084507-88.2022.8.26.0000; Rel. Melo Bueno; 35ª
Câmara de Direito Privado; j. 27/05/2022).

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE
IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE
DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA. LIMINAR
PARA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL
LOCADO INDEFERIDA. Requisitos. Hipótese
prevista no art. 59, § 1º, VIII, da Lei 8.245/91.
Ausência do preenchimento dos requisitos para
a concessão da medida liminar, em especial da
notificação premonitória, vez que esta teria
sido realizada por intermédio de aplicativo de
celular e e-mail, sendo impossível extrair a
certeza que a Ré tenha efetivamente recebido
tais notificações. Decisão mantida. RECURSO
DO AUTOR NÃO PROVIDO. (AI
2211648-27.2021.8.26.0000; Rel. Berenice
Marcondes Cesar; 28ª Câmara de Direito
Privado; j. 16/03/2022).**

Por fim, diante do não conhecimento da exoneração da garantia, não há como ser aplicado, igualmente, o artigo 59, §1º, inciso IX, da Lei de Locações.

Em que pese as ilações do agravante, não há comprovação de inidoneidade do fiador, e é certa a existência da

garantia.

Por isso, não há motivo para alterar o indeferimento da liminar, razão pela qual a decisão agravada fica mantida.

3 Diante do exposto, proponho o **improvemento do agravo.**

MÁRIO DACCACHE
Relator