



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000300095

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2052749-86.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MARIA APARECIDA RABELO OLPE, é agravada STÉPHANIE VIEIRA DE MORAES POTENZA.

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), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

CELINA DIETRICH TRIGUEIROS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2052749-86.2025.8.26.0000

Agravante: Maria Aparecida Rabelo Olpe

Agravado: Stéphanie Vieira de Moraes Potenza

Comarca: São Paulo

Voto nº 10.622

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de despejo. Cumprimento de sentença. Decisão que determinou o despejo por descumprimento de acordo homologado. Inconformismo do executado. Alegação de novação contratual. Desacolhimento. Denúncia vazia. Despejo previsto contratualmente em caso de descumprimento do acordo. Regularidade das notificações com prazo para desocupação. Inteligência do inciso VIII do §1º do artigo 59 da Lei do Inquilinato. Manutenção da decisão combatida. RECURSO IMPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra r. decisão que, em cumprimento de sentença decorrente de ação de despejo julgada procedente com trânsito em julgado, determinou o despejo coercitivo, diante da manifestação da proprietária de que houve inadimplemento do acordo anteriormente celebrado e diversas notificações para desocupação voluntária, sem sucesso.

Insurge-se a agravante alegando que houve novação contratual, pretendendo o recolhimento do mandado de despejo.

A decisão de fls. 57/58 indeferiu o pedido de efeito suspensivo.

Contrarrazões a fls. 63/66.

Não houve oposição ao recurso virtual.

É o relatório.

Conheço do recurso, tempestivo e preparado (fls. 08/09).

Cuida-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra a seguinte decisão:

"Vistos. Fl. 173/174: Assiste razão a parte exequente, ficando indeferido o pedido de fl.71/73, já que a prestação jurisdicional já se esgotou com a prolação da sentença de fl. 53, já acobertada pelo manto da coisa julgada. Ademais, no acordo, constou expressamente que a executada deveria desocupar o imóvel até o dia 08/09/2023 e quanto a nova ação de despejo notificada, houve a extinção da mesma (fl.175/177). Int."(gn)

A r. decisão agravada não comporta a pretendida reforma.

Prevê o inciso VIII do §1º do artigo 59 da Lei do Inquilinato que, nos casos em que a ação de despejo tenha sido proposta em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento da notificação que comunique o intento da retomada, será concedida liminar para a desocupação do imóvel, em 15 (quinze) dias, desde que seja prestada caução no valor equivalente a três meses de aluguel:

Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 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;

Com efeito, trata-se de cumprimento de sentença decorrente de título executivo judicial formado pela sentença que declarou a rescisão contratual por denúncia vazia, com trânsito em julgado em 07/06/2023.

Conforme narrado pela exequente, o "acordo de fls 47/48, ficou determinado que a executada desocuparia o imóvel objeto da presente ação até o dia 08 de setembro de 2023 (cláusula 1, item e), e caso não desocupasse deveria pagar uma multa de R\$ 1.000,00 por dia, além do que na cláusula 3ª do presente acordo, ficou estabelecido que o não cumprimento por parte da executada, ocorreria o despejo compulsório."

De fato, em sua manifestação a fls. 173/174, é inequívoca a vontade da proprietária no desocupação do imóvel, rebatendo as alegações da executada de

suposta novação do contrato com terceiros.

Nesses termos, nos limites do cumprimento de sentença em ação de despejo julgada procedente, não cabe a análise do que não diga respeito à desocupação do imóvel, sobretudo considerando que houve diversas notificações para o cumprimento do despejo.

Isso ocorre porque são requisitos para a ação de despejo por denúncia vazia a notificação extrajudicial para a desocupação do imóvel e a vigência do contrato por prazo indeterminado.

Destarte, o contrato em questão está em vigência por prazo indeterminado não havendo sua repactuação. Houve também a regular notificação, com prazo prorrogado para desocupação.

Nada obsta, portanto, a propositura de ação de despejo por denúncia vazia, não mais convindo à locadora a continuidade do contrato.

Confira-se jurisprudência nesse sentido:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de despejo. Denúncia vazia. Locação. Bem imóvel não residencial. Decisão que defere ordem liminar de despejo. Inconformismo da parte ré. Locatário que afirma que o contrato de locação vigora por prazo determinado. Rejeição. A ata notarial apresentada que não demonstra que as partes ajustaram a

renovação do contrato por prazo determinado. Sendo por prazo indeterminado, a retomada do imóvel pelo locador observou a exigência de notificação correspondente, concedendo prazo de trinta dias para a desocupação da coisa, e o ajuizamento da ação de despejo no prazo legal. Artigo 59, §1º, inciso VIII, da Lei nº 8.245/91. Caução. Locatário que defende que a garantia a ser prestada pelo locador, para fins de cumprimento da ordem liminar de despejo, deve ser correspondente a três alugueis. Não acolhimento. Admissibilidade de que a tutela concedida seja garantida pelo próprio imóvel locado, comprovado o direito real de propriedade e a suficiência de seu valor. Decisão mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2197057-55.2024.8.26.0000; Relator (a): Rogério Murillo Pereira Cimino; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 4ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 26/07/2024; Data de Registro: 26/07/2024)"

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de Despejo por Denúncia Vazia. Contrato de locação de bem imóvel comercial. DECISÃO que deferiu o pedido de liminar de despejo. INCONFORMISMO da locatária deduzido no Recurso. EXAME: Configuração dos requisitos para a concessão da liminar de despejo com fundamento no artigo 59,

§ 1º, inciso VIII, da Lei nº 8.245/91. Possibilidade de despejo, observado o prazo de quinze (15) dias para a desocupação voluntária do imóvel. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2121415-76.2024.8.26.0000; Relator (a): Daise Fajardo Nogueira Jacot; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Paulínia - 1ª Vara; Data do Julgamento: 31/07/2024; Data de Registro: 31/07/2024)"

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de Despejo por Denúncia Vazia. Contrato de locação de bem imóvel comercial. DECISÃO que indeferiu o pedido de liminar de despejo. INCONFORMISMO dos locadores deduzido no Recurso. EXAME: Configuração dos requisitos para a concessão da liminar de despejo com fundamento no artigo 59, § 1º, inciso VIII, da Lei nº 8.245/91. Possibilidade de despejo, observado o prazo de quinze (15) dias para a desocupação voluntária do imóvel, condicionada à prestação de caução em valor equivalente a três (3) meses de aluguel. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO, com observação. (TJSP; Agravo de Instrumento 2313405-93.2023.8.26.0000; Relator (a): Daise Fajardo Nogueira Jacot; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araçatuba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/11/2023; Data de Registro:

30/11/2023)"

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de Despejo por Denúncia Vazia. Contrato de locação de bem imóvel comercial. DECISÃO que indeferiu o pedido de liminar de despejo. INCONFORMISMO dos locadores deduzido no Recurso. EXAME: Configuração dos requisitos para a concessão da liminar de despejo com fundamento no artigo 59, § 1º, inciso VIII, da Lei nº 8.245/91. Possibilidade de despejo, observado o prazo de quinze (15) dias para a desocupação voluntária do imóvel, condicionada à prestação de caução em valor equivalente a três (3) meses de aluguel. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO, com observação. (TJSP; Agravo de Instrumento 2313405-93.2023.8.26.0000; Relator (a): Daise Fajardo Nogueira Jacot; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araçatuba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/11/2023; Data de Registro: 30/11/2023)"

Impõe-se, pois, a rejeição do recurso, ficando mantida a r. decisão agravada pelos próprios e jurídicos fundamentos.

Ante o exposto, NEGA-SE provimento ao recurso.

Int.

CELINA DIETRICH E TRIGUEIROS TEIXEIRA PINTO



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Relatora