



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000306007

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2358901-14.2024.8.26.0000, da Comarca de Itaquaquecetuba, em que é agravante ASCENÇÃO IMÓVEIS PRÓPRIOS EIRELL, é agravado JOSE CARLOS CARDOSO FARIA EIRELI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 28 de março de 2025.

SÁ DUARTE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2358901-14.2024.8.26.0000

COMARCA: ITAQUAQUECETUBA

AGRAVANTE: ASCENÇÃO IMÓVEIS PRÓPRIOS EIRELLI

AGRAVADA: JOSE CARLOS CARDOSO FARIA EIRELLI

VOTO Nº 54.790

**LOCAÇÃO DE IMÓVEL – Despejo por denúncia vazia –
Liminar indeferida – Solução que não comporta reforma
– Dúvida sobre a validade da notificação para retomada
do imóvel – Ausência dos requisitos para a concessão
da liminar – Objeções feitas pela locatária na
contestação, e em sede de contraminuta que, em
princípio, afastam o direito da locadora de ver
desocupado o imóvel locado – Agravo de instrumento
não provido.**

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão que, nos autos da ação de despejo por denúncia vazia decorrente de locação não residencial, indeferiu o pedido da autora, em sede de antecipação de tutela, para desocupação do imóvel locado em trinta dias, solução mantida nas reiterações que se seguiram.

Afirma a agravante que é proprietária do imóvel localizado na Avenida João Fernandes da Silva, 350, Vila Virginia, Itaquaquecetuba-SP. O imóvel, alugado para a agravada em março 2017, com várias prorrogações sucessivas, vencida a última em março de 2023 e, apesar da notificação extrajudicial para desocupação a 12.04.2023, via WhatsApp, o locatário ainda permanece no imóvel, sublocando-o irregularmente para um lava-rápido e um bar, fato que motivou o desinteresse da continuidade da avença. Argumenta que a notificação

atende aos requisitos do artigo 59, §1º, VIII, da Lei Federal nº 8245/91, sendo de rigor a concessão de liminar de desocupação, pena de amargar prejuízo pela demora da tramitação judicial, considerando o alto valor do imóvel e a perda de oportunidades de negócio, como a construção de um hospital. Destaca que sobreveio contestação por terceiro (Cajamar imóveis - fls. 31/34), o qual solicitou prazo de 180 dias para desocupar o imóvel, já esvaído a 23.06.2024, por isso pediu o julgamento antecipado, com aplicação dos efeitos da revelia, tendo reiterado o pedido de concessão da liminar, ambos rejeitados pela decisão de fls. 46/49. Aduz que, tendo em conta os vários questionamentos, notificou formalmente a agravada para desocupar o imóvel (fls. 56/57 – entregue a 25.09.2024), findo o prazo de trinta dias a 25.10.2024, bem como reiterou o pedido de liminar, pois está há mais de 16 meses (480 dias) tentando reaver seu imóvel, pretensão novamente indeferida (fls. 58/60). Entende que o contrato se prorrogou em demasia, sendo válida a notificação para deferimento da liminar, preenchidos os requisitos dos artigos 46, § 2º e 59, §1º, inciso VIII, da Lei Federal nº 8245/91. Pede a concessão da tutela antecipada e, ao final, o provimento do recurso para determinar a imediata desocupação do imóvel.

Indeferi o efeito ativo, seguindo-se a contraminuta.

É o relatório.

A pretensão recursal não merece acolhida.

A uma, porque a ação de despejo por denúncia vazia foi ajuizada depois do término do prazo contratual, fato que afasta a concessão da liminar de despejo sem notificação prévia da locatária, nos termos do inciso VIII, primeira parte, do artigo 59, da Lei do Inquilinato.

A duas, porque não tem incidência os termos do contrato que prevê a desocupação do imóvel ao término da locação, sem aviso prévio (cláusula 1ª – fl. 17), pois o contrato em questão foi prorrogado.

E, a três, porque o exame dos autos principais revela que a agravante não depositou a quantia equivalente a três aluguéis para fins de caução.

Noutro vértice, a notificação prévia por mensagem de aplicativo carece de validade, como constou da decisão de fl. 28, que indeferiu a liminar para desocupação do imóvel: ***Indefiro o pedido liminar de desocupação, considerando que não estão atendidos os requisitos legais autorizadores da concessão. No caso, verifica-se que a notificação de fls. 12/14 foi enviada por meio do aplicativo WhatsApp (fls. 15/17), sem a certeza de que o inquilino foi mesmo o destinatário das mensagens.***

Esse quadro não se alterou depois de ofertada contestação pela agravada, ocasião em que restaram antagonizados os fatos alegados na petição inicial, como bem apontado na decisão de fl. 46: ***(...) Entendo que não se mostram presentes os requisitos para a concessão da medida (liminar) pretendida. Há alegação de que o contrato passou a ser por prazo indeterminado, fazendo-se necessária prévia notificação do locatário para desocupação, com prazo de 30 dias. Em princípio, há dúvidas sobre a higidez da notificação enviada via aplicativo de celular (WhatsApp), o que deve ser mais bem analisado em eventual instrução e, ao contrário do alegado pela autora, a citação apenas supre a ausência de notificação prévia quando ajuizada a demanda dentro do prazo de 30 dias após o término da locação por prazo determinado. Neste sentido: STJ, REsp n.º 1.812.465.***

Por fim, a agravante pediu a reconsideração da referida decisão, na medida em que promoveu a notificação formal da agravada para desocupar o imóvel, cf. fls. 120/123, do processo de origem, contudo, manteve-se o indeferimento da liminar pela decisão vazada nos seguintes termos: ***Fls. 120/123: Em que pese as alegações do requerente, por ora, mantenho a decisão de fls. 65/66 pelo indeferimento do pedido liminar. Ademais, necessária apresentação de réplica à contestação apresentada pelo requerido (fls. 69/72), acompanhada de documentos (fls. 73/117).***

Pois bem, ainda que se confirme a validade da notificação da denúncia vazia, nos termos dos artigos 46, § 2º e 59, §1º, inciso VIII, da Lei Federal nº 8245/91, o eventual deferimento da liminar merece ser analisado com cautela, em conta a situação concreta, ocupação do imóvel desde 2017, notícia de prorrogação verbal por mais um ano, sem ignorar as dificuldades na efetiva desocupação, dada a notícia de outros locatários, ou sublocatários, como reconheceu a própria agravante.

Em suma, não há elementos que justifiquem a urgência aventada pela agravante, neste momento processual, observando que a agravada, ao contestar a lide, incluiu pedido de prazo para desocupação do imóvel.

Isto posto, voto pelo não provimento do agravo.

SÁ DUARTE, Relator