



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000312426

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2355426-50.2024.8.26.0000, da Comarca de São Sebastião, em que é agravante ANTONIO ROBERTO FURTADO, é agravado EDGAR AMARANTE REIMBERG.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO PARA EXTINGUIR A AÇÃO, PREJUDICADOS OS DEMAIS PEDIDOS DO AGRAVANTE. 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), ISSA AHMED E GOMES VARJÃO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

L. G. COSTA WAGNER

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 25.498

AGRAVO DE INSTRUMENTO N.º 2355426-50.2024.8.26.0000

AGRAVANTE: ANTONIO ROBERTO FURTADO

AGRAVADO: EDIGAR AMARANTE REIMBERG

INTERESSADO: NILTON FRANCISCO DE OLIVEIRA

INTERESSADO: DONIBGOS (vulgo ÁGUIA)

Comarca: São Sebastião, 1ª VC

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. PARCIAL PROVIMENTO.

I. Agravo de instrumento interposto por Antônio Roberto Furtado contra a decisão que deferiu liminar de desocupação voluntária em ação de despejo por falta de pagamento, ajuizada por Edgar Amarante Reimberg contra Nilton Francisco de Oliveira. O agravante alega nulidade de citação e ilegitimidade passiva, pois não possui relação jurídica com o autor e não é sublocatário, além de ausência de notificação prévia.

II. A questão em discussão consiste em verificar a (i) nulidade de citação do agravante, (ii) ilegitimidade passiva do Agravante, e (iii) ausência de notificação prévia para desocupação do imóvel.

III. Razões de Decidir: O recurso comporta parcial provimento, pois a decisão agravada não observou a necessidade de notificação prévia, conforme art. 57 da Lei 8.245/91. A falta de notificação prévia inviabiliza a concessão da liminar de despejo, conforme jurisprudência do STJ, que exige a notificação como condição essencial ao desenvolvimento válido do processo.

IV. Tese de julgamento: 1. A notificação prévia é condição essencial para a concessão de liminar de despejo. 2. A ausência de notificação inviabiliza o desenvolvimento válido do processo. **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO PARA EXTINGUIR A AÇÃO, PREJUDICADOS OS DEMAIS PEDIDOS DO AGRAVANTE.**

I - Relatório

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por Antônio Roberto Furtado contra a decisão de fls. 22/238 que, nos autos da ação de despejo por falta de pagamento ajuizada por Edgar Amarante Reimberg contra Nilton Francisco de Oliveira, deferiu a liminar de desocupação voluntária do imóvel em 15 (quinze) dias, mediante caução, sob pena de despejo coercitivo.

Alega, o Agravante, nulidade de citação porquanto não deveria integrar a lide na condição de réu por não ter nenhuma relação jurídica com o autor da ação, o locador Amarante.

Aduz, ainda, sua ilegitimidade passiva, porque não é sublocatário, tendo apenas aceitado, por necessidade, habitar o imóvel por oferecimento do Agravado Nilton, não tendo jamais pago nenhum valor a título locatício.

Aduz que não houve a necessária notificação prévia, sem a qual não se pode deferir a liminar de despejo, sob pena de violação do princípio do devido processo legal, porquanto não fora previamente cientificado de informações essenciais acerca da necessidade de desocupação.

Requer-se o provimento do recurso para reconhecimento da nulidade de citação, para determinar-se a correta identificação da parte ré, bem como o reconhecimento de sua ilegitimidade passiva e extinção do feito sem resolução de mérito, inclusive pela falta de notificação prévia.

Para se evitar perda do objeto recursal, a tutela foi deferida às fls. 97 *“apenas e tão somente para suspender os andamentos processuais até o enfrentamento da questão pelo Colegiado, sobretudo porque pende contra a Agravante o risco de dano irreparável consubstanciado no prosseguimento do feito em condições que, em tese, podem ser modificados no futuro, caso o presente recurso tenha êxito”*.

Recurso tempestivo, sem preparo, porquanto o Agravante formula pedido de concessão da gratuidade de justiça.

Ausentes as contraminutas, em que pese intimados os procuradores de Amarante e Nilton.

É a síntese do necessário.

II- Fundamentos

A gratuidade de justiça é ora concedida apenas para o ato recursal, nos termos do permissivo do art. 98, § 5.º do CPC.

O recurso comporta parcial provimento.

A decisão agravada fundou-se no relato do Agravado Amarante, segundo o qual adquirira o imóvel residencial objeto da ação de Wellington dos Santos e Outros em 28/09/2023, sendo que o alienante celebrara com o Agravado Nilton contrato de locação com vigência a partir de 21/08/2023 até 20/11/2023, pelo valor mensal de R\$ 800,00.

Portanto, antes de findo o contrato, o Agravado Amarante subrogara-se na condição de locador outrora assumida por Wellington.

O contrato encontra-se prorrogado por tempo indeterminado e, segundo o Agravado Amarante sustenta na exordial, sem pagamento do aluguel, informando que habita o imóvel pessoa identificada na inicial como Domingos – vulgo “Águia”, razão pela qual ajuizou a ação contra Nilton requerendo a desocupação ou o despejo contra Nilton e contra o sublocatário Domingos.

A decisão agravada foi assim exarada nos seguintes termos:

Vistos.istos,1. Inicialmente, comprove-se o recolhimento das custas judiciais (fls. 21)1.1. Sem prejuízo, **trata-se de ação de despejo por falta de pagamento cumulado com pedido liminar**.2. A parte autora ingressou com o pedido de despejo fundado no disposto no art.59 c.c. art. 37, ambos da Lei n.º 8.245/1991, ante a ausência de garantia prestada pela parte ré. **Houve contrato de locação entre a parte ré e os cedentes do imóvel para a parte autora, sem previsão de quaisquer garantias previstas na L. 8245/1991, em 20 de agosto de 2023, com prazo de 3(três) meses, conforme contrato de fls. 15/17**. De acordo com a parte autora, **a parte ré deixou de pagar os aluguéis e sublocou o imóvel para o corréu Domingos sem sua autorização**. Por força legal, **cabível no caso concreto a concessão de liminar initio litis destinada à desocupação, condicionada à prestação de caução**. De outra parte, diante do princípio da especialidade, incabível o pedido de tutela provisória de urgente.3. Diante de todo o exposto, defiro o pedido liminar para desocupação voluntária do imóvel, no prazo de até 15 (quinze) dias. Decorrido o prazo, expeça-se mandado de despejo coercitivo, autorizando, desde já, o arrombamento e força policial, se necessários. **Condiciono, entretanto, a execução da medida ao depósito de caução no valor equivalente a 3 (três) aluguéis mensais**. Comprovado o depósito da caução e o recolhimento das custas, expeça-se o competente mandado. Intime-se. (g.n.)

O artigo 59, § 1º, inciso IX da Lei 8.245/91, acrescentado pela Lei nº 12.112/09, assim dispõe:

§ 1º. Conceder-se-á a 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:

(...) 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.

O inciso IX do dispositivo fixa como condição para a concessão de liminar de despejo por falta de pagamento: *a)* o depósito de caução correspondente a 3 (três) alugueres, e *b)* estar a relação locatícia desprotegida de garantia, seja em razão de sua não contratação, seja em razão de pedido de sua exoneração, seja ainda, e no que interessa ao mérito recursal, em razão de sua extinção.

O contrato, *in cassu*, encontra-se prorrogado, sendo que o Agravante não nega que nele habite, ainda que não pague aluguel em contrapartida, por generosidade de Nilton, o locatário original.

Portanto, e *a priori*, não procede a alegação de que o Agravante é parte ilegítima por inexistir relação entre ele e o proprietário do imóvel, tanto que necessário foi aforar demanda judicial para que tome posse do imóvel.

Todavia, note-se que, as partes registradas no sistema ESAJ são Amarante e Nilton. Domingos, vulgo “Águia”, sendo citado apenas para desocupar o imóvel. Vê-se, no entanto, que tanto Domingos, o Agravante, quanto Nilton, apresentaram defesa.

Ocorre, entretanto, que, para fins deste recurso, há questão prejudicial a ser enfrentada, que torna prejudicada a análise das demais.

Segundo o art. 57 da Lei 8245/91, para a concessão de liminar de despejo em situação como a dos autos, é requisito essencial a notificação prévia:

art. 57. O contrato de locação por prazo indeterminado pode ser denunciado por escrito, pelo locador, concedidos ao locatário trinta dias para a desocupação.

O contrato de locação por prazo indeterminado, portanto, não pode ser denunciado sem a notificação prévia para que o locatário ou sublocatário desocupe o imóvel em trinta dias.

Extraí-se das contestações carreadas aos autos de origem por Nilton, às fls. 50/57, e pelo Agravante, às fls. 79/85, que jamais fora enviada a notificação de que trata o dispositivo supra.

E, de fato, da documentação de fls. 9/18, que instrui a exordial, não consta notificação que comprove o preenchimento do requisito sem o qual a liminar de despejo não pode ser concedida.

Assim, sem respaldo documental a alegação de que “*após diversas tentativas frustradas de requerer a desocupação voluntária do imóvel de forma amigável, uma vez que o Locatário e o sublocatário/cessionário não estão conseguindo arcar com os alugueres, bem como diante da indevida sublocação que consiste em infração contratual, o Autor não vê outra opção não ser a propositura da presente ação a fim de requerer o despejo, inclusive liminar, do imóvel, pelos fundamentos que seguem.*”

O Superior Tribunal de Justiça já se manifestou sobre o tema, valendo a transcrição da ementa adiante transcrita:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. AÇÃO DE DESPEJO. **DENÚNCIAVAZIA.** NOTIFICAÇÃO PREMONITÓRIA. AUSÊNCIA. OBRIGATORIEDADE. EXTINÇÃO, SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. 1. Ação ajuizada em 11/04/2016. Recurso especial interposto em 23/05/2018 e atribuído a este gabinete em 31/11/2018. 2. **O propósito recursal diz respeito à necessidade de notificação premonitória como pressuposto de constituição e desenvolvimento válido e regular do processo.** 3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento nessa parte do recurso especial. 4. Mesmo de forma indireta, **o STJ já apontava para a obrigatoriedade da ocorrência da notificação premonitória, ao denominá-la de "necessária" ou mesmo de "obrigatória".** 5. **A necessidade de notificação premonitória, previamente ao ajuizamento da ação de despejo, encontra fundamento sem uma série de motivos práticos e sociais, e tem a finalidade precípua de reduzir os impactos negativos que necessariamente surgem com a efetivação do despejo.** 6. **"Caso a ação de despejo seja ajuizada sem a prévia notificação, deverá ser extinto o processo, sem a resolução do mérito, por falta de condição essencial ao seu normal desenvolvimento".** 7. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido. (STJ, T3 -Terceira Turma, RESp: 1812465/MG, r.ª Min. NANCY ANDRIGHI, j. 12/05/2020).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Portanto, ante a falta de elemento essencial ao desenvolvimento válido do processo, impende dar parcial provimento ao recurso para extinguir a ação, restando prejudicados os demais pedidos formulados pelo Agravante.

III – Conclusão

Diante do exposto, conheço do recuso para lhe **DAR PARCIAL PROVIMENTO** ao agravo de instrumento, nos termos do voto.

L. G. Costa Wagner

Relator