



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000315428

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2026537-28.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes JULIANA BOTELHO PIRES, CASSEMIRO PEDRO DA SILVA e DIEGO DE SOUZA SILVA, é agravada LUCIA VANDA DE NEGREIROS OLIVEIRA.

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, 31 de março de 2025.

ALFREDO ATTÍE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

COMARCA: **SÃO PAULO – FORO REGIONAL NOSSA SENHORA DO Ó**
AGRAVANTE: **JULIANA BOTELHO PIRES E OUTROS**
AGRAVADA: **LUCIA VANDA DE NEGREIROS OLIVEIRA**

VOTO N.º 27.079

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA. DEFERIMENTO DE LIMINAR DE DESPEJO. Insurgência dos locatários, alegando que a notificação extrajudicial foi recebida por apenas um dos agravantes. Caução prestada nos termos legais, tendo em vista o valor atualizado dos locatícios previstos no contrato. Notificação recebida e assinada na sede da requerida, o que basta para presumir que foi repassada demais locatários. Ação ajuizada após 30 dias do recebimento da notificação. Inquilinos que deveriam ter ajuizado ação renovatória para proteger seu fundo de comércio no prazo legal. Preenchimento dos requisitos previstos no art. 59, § 1º, VIII, da Lei n.º 8.245/91. Decisão mantida.

RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra decisão interlocutória proferida em de ação de despejo por denúncia vazia, que às fls. 110/11, dos autos n. 1018192-98.2023.8.26.0020, deferiu a medida liminar de desocupação do imóvel.

Sustenta o recorrente, em síntese: a) recebimento da notificação extrajudicial por apenas um agravante, sendo necessário notificar todos os locatários individualmente, sendo a denúncia contratual inválida; b) ser a agravante detentora dos direitos oriundos do ponto comercial, após investimentos no imóvel; c) alteração do objeto do contrato de locação residencial para locação comercial, com anuência tácita da locadora e da administradora; d) suspensão à liminar de desocupação até o julgamento da reconvenção proposta pelos agravantes; e) ausência dos requisitos necessários para concessão da medida liminar: ingresso da ação de despejo após muito se passado o prazo de 30 dias

disposto no art. 59, VIII, da Lei do Inquilinato; f) ausência dos requisitos do artigo 300 do Código de Processo Civil; g) ausência de demonstração de interesse de retomada do imóvel para uso próprio; h) concessão de efeito suspensivo ao presente recurso, diante da presença do “fumus boni iuris” e do o “periculum in mora”, uma vez que o local é um fundo de comércio que gera renda familiar e conta com funcionários que dependem da continuidade da atividade empresarial.

Efeito suspensivo deferido a fls. 41/42.

Contraminuta a fls. 47/59.

É O RELATÓRIO.

O recurso não comporta provimento.

Cuida-se, na origem, de ação de despejo por denúncia vazia, cuja liminar de desocupação foi deferida, a fls. 110/111 da origem, nos seguintes termos:

Vistos.

1. Com a nova redação do artigo 59, parágrafo 1º, da lei do Inquilinato, no seu inciso VIII, possível a concessão de liminar, no despejo por denúncia vazia, quando previamente notificado o locatário com antecedência de trinta dias. A parte autora providenciou o depósito da caução, no valor equivalente a três meses de aluguel (fls. 82/83).

Presentes, portanto, os requisitos legais, defiro a liminar para desocupação voluntária do imóvel no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de despejo.

2. Cientifiquem-se eventuais sublocatários e ocupantes.

3. Os réus compareceram espontaneamente nos autos, oferecendo contestação com reconvenção. Promovida a adequação do cadastro das partes nestes autos.

Traga a parte ré as custas processuais da reconvenção, sob pena de não conhecimento.

5. Manifeste-se a parte autora em réplica à contestação.
Prazo de quinze dias.

6. Diante das especificidades da causa e do modo de conflito, deixo para momento oportuno a análise da conveniência da audiência de conciliação (CPC, art. 319, VII e Enunciado n.35 da ENFAM).

Int

São Paulo, 28 de janeiro de 2025.

A decisão não comporta reparo.

No presente caso, mostra-se bem evidenciada a probabilidade do direito do agravado, estando configurada a possibilidade de decretação da medida de despejo inaudita altera parte, nos termos do art. 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/91:

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:

Como constou na decisão de 110/111 da origem, a parte autora providenciou o depósito da caução, que não se confunde com a caução contratual, no valor equivalente a três meses de aluguel, R\$4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) (fls. 89/91), suprimindo o requisito legalmente previsto e apresentando correspondência com o valor do aluguel mensal de R\$1.500,00, dado a atualização do valor inicialmente pactuado de R\$1.126,00 (fls. 63/66).

Ademais, verifica-se que o agravado cumpriu o requisito previsto no inciso VIII do § 1º do art. 59 da Lei de Locações, porquanto houve prévia notificação da locatária em 21/08/2023 (fls. 67/69), sendo a ação intentada somente em 17/10/2023, isto é, após mais de 30 (trinta) dias do recebimento da notificação extrajudicial.

Observa-se, nesse aspecto, que a ação não deve ser ajuizada em 30 dias da notificação, mas, sim, em 30 dias do término desse prazo para desocupação. Ademais, não houve prazo superior a 12 meses para que houvesse propositura da ação como alegam os agravantes.

Também não se constata qualquer ilegalidade na referida notificação, uma vez que realizada no próprio imóvel locado, sendo a carta recebida pela agravante Juliana Botelho Pires, a qual declarou ter ficado ciente do que se tratava, recebendo sua via e assinando a notificação, o que basta para presumir que a comunicação de seu teor foi repassada aos demais locatários.

É oportuno ressaltar que a jurisprudência tem admitido até mesmo o recebimento da notificação por terceiros estranhos à lide.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Locação. Ação de despejo por denúncia vazia. Requerimento de liminar de despejo. Deferimento. Inconformismo. Interposição de agravo de instrumento pelo réu. Os requisitos necessários à liminar de despejo estão presentes no caso concreto, haja vista que a locação não residencial havida entre as partes desta demanda vigora por prazo indeterminado, a caução equivalente a três aluguéis foi devidamente prestada, a notificação premonitória foi regularmente realizada, pois, apesar de ter sido recebida por terceiro estranho à relação locatícia, a aludida correspondência foi encaminhada para o endereço indicado no contrato como sendo o do imóvel objeto da locação, o que basta para sua validade, e a ação de despejo por denúncia vazia foi ajuizada no prazo de trinta dias contados do termo final do prazo que a notificação premonitória havia concedido ao locatário para desocupação voluntária, de sorte que o deferimento da referida medida era mesmo cabível, consoante inteligência do artigo 59, § 1º, inciso VIII, da Lei nº 8.245/1991. Pretensão formulada neste recurso não merece acolhimento, razão pela qual a manutenção da r. decisão é medida que se impõe. Agravo de instrumento não provido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2160098-22.2023.8.26.0000; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 31ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/08/2023; Data de Registro: 07/08/2023)

Agravo de instrumento. Locação não residencial. Estacionamento. Despejo por denúncia vazia. Liminar concedida com fulcro no artigo 59, §1º, inciso VIII da Lei 8245/91, conforme redação conferida pela Lei 12.112/2009. Notificação extrajudicial recebida por funcionário da ré, sem ressalva. Validade. Aplicação da teoria da aparência. Cumprimento da liminar condicionada à prestação de caução. Decisão mantida. Recurso improvido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2179016-45.2021.8.26.0000; Relator (a): Walter Exner; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/09/2021; Data de Registro: 07/09/2021)

Com relação a alteração da locação residencial para comercial, bem como com a ciência da locadora quanto a constituição do fundo de comércio (o que não há prova até o momento e é negado pela agravada), verifica-se que a questão se mostra controversa e demanda maior aprofundamento, de forma que não cabe a discussão em sede de agravo de instrumento e exige maior grau de instrução processual.

Ademais, não há exigência de que a autora comprove que o imóvel será utilizado por ela mesma que guarde relação com a manutenção de um contrato de locação que já não tem mais interesse.

Por fim, observa-se que os inquilinos poderiam ter defendido seu fundo de comércio ajuizando, no prazo legal, a ação renovatória, o que não fizeram, não havendo razão para, com tal fundamento, ser obstado o despejo.

Nesse sentido:

Agravo de instrumento – Locação de imóvel urbano não residencial – Ação de Despejo por Denúncia Vazia – Notificação prévia da locatária para desocupação voluntária, no prazo de 30 (trinta) dias – Liminar deferida – Insurgência da locatária ré – Não acolhimento – Preenchimento dos pressupostos legais – Ausência de renovatória – Impossibilidade de indenização pelo fundo de comércio, uma vez que este direito está ligado ao de renovação – Ação revisional não obsta a ação com pedido direcionado exclusivamente de despejo por denúncia vazia – Decisão mantida – Recurso desprovido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2278218-24.2023.8.26.0000; Relator (a): João Antunes; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/11/2023; Data de Registro: 30/11/2023)

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS. Ação de despejo por denúncia vazia. Sentença de procedência do pedido. Apelo do réu. Indenização pelo fundo de comércio. Impossibilidade, uma vez que as hipóteses legais são taxativas, nos termos do artigo 52, § 3º da Lei nº 8.245/91. Ademais, trata-se de questões que devem ser discutidas em ação própria. Indenização ou retenção por benfeitoria. Não cabimento. Cláusula contratual que prevê sua incorporação ao imóvel, sem direito à indenização ou retenção. Cláusula não abusiva, nos termos da Súmula 335, do C. STJ. Reversão da caução em favor do réu. Impossibilidade. Reversão da caução para o réu somente tem cabimento na hipótese de haver reforma da sentença ou da decisão que concedeu o despejo de forma liminar, o que não ocorreu no caso em exame. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.”

(Apelação Cível 0000703-75.2012.8.26.0012; Nº TJSP: 25ª Câmara de Direito Privado; Rel. Des. CARMEN LUCIA DA SILVA; J. 09.03.2017).

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS COMERCIAIS DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA. PEDIDO INDENIZATÓRIO. CONTRAPOSTO PROCEDENTE O DESPEJO E IMPROCEDENTE O PEDIDO CONTRAPOSTO. APELO DOS RÉUS. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Elementos constantes dos autos que eram suficientes para a prolação da sentença, com a anotação de que as provas são produzidas para o convencimento do julgador. Preenchimento dos pressupostos para a denúncia vazia. Contrato com prazo indeterminado e notificação da locatária e dos fiadores acerca do desinteresse na manutenção da locação, com concessão de prazo de trinta dias para desocupação. Decadência do prazo para pedido de renovação. Impossibilidade de indenização pelo fundo de comércio, uma vez que este direito está ligado ao de renovação. Pretensão ao ressarcimento dos valores gastos com benfeitorias. Inviabilidade. Renúncia expressa. Aplicação da Súmula 335 do C. STJ. Sentença mantida. Verba honorária majorada na forma do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil Recurso improvido.

(Apelação Cível Nº 1021440-54.2018.8.26.0309; TJSP: 29ª Câmara de Direito Privado; Rel. Des. JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS; J. 28.02.2023).

Diante do preenchimento dos requisitos do art. 59, § 1º, VIII, da Lei n.º 8.245/91, resta, portanto, a decisão agravada mantida por seus próprios fundamentos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

ALFREDO ATTÍE

Relator