



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000323083

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2335272-11.2024.8.26.0000, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é agravante MSK FASHION LTDA, é agravado CONSÓRCIO SHOPPING CENTER IGUATEMI RIBEIRÃO PRETOCONS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente) E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

MOURÃO NETO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento n. 2335272.11.2024.8.26.0000

Voto n. 34.778

Comarca: Ribeirão Preto (3ª Vara Cível)

Agravante: MSK Fashion Ltda.

Agravado: Consórcio Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto

MM. Juízo: *Anderson Valente*

Civil e processual. Locação de imóvel não residencial. Ação de despejo por denúncia vazia. Insurgência da ré contra decisão que deferiu a concessão da liminar de despejo.

Viável a concessão da liminar para desocupação no prazo de 15 (quinze) dias, em contrato de locação não residencial por prazo indeterminado, se a ação tiver sido proposta em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada. Incidência do artigo 59, § 1º, inciso VIII, da Lei n. 8.245/1991.

RECURSO DESPROVIDO.

I – Relatório.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por MSK Fashion Ltda. contra decisão proferida na ação de despejo por denúncia vazia ajuizada pelo Consórcio Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto, que deferiu “*a liminar para a desocupação do imóvel comercial no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de despejo, mediante caução em valor equivalente a 3 (três) meses de aluguel, uma vez que há locação por prazo indeterminado (fls. 66/70) e entre a data do termo final da notificação premonitória comunicando o intento de retomada e o ajuizamento da ação*”

passaram-se menos de trinta dias, com fundamento no artigo 59, parágrafo 1º, inciso VIII, da Lei 8.245/91 (cf. fls. 71/74 e 85/89)” (fls. 91/93 dos autos originais).

As razões recursais pedem a concessão de efeito suspensivo a este agravo, *“para determinar a suspensão da ordem de despejo em desfavor da agravante, aguardando-se o julgamento final de mérito, em que se decidirá pela conveniência ou não da concessão de medida de despejo”,* e seu final provimento, *“para que se reconheça a inadequação da concessão da medida liminar ora combatida, determinando-se a permanência da agravante no imóvel até decisão final de mérito”* (fls. 1/9 destes autos).

A decisão monocrática de fls. 25/26 destes autos deferiu o efeito suspensivo pranteado, a fim de garantir a eficácia da decisão do órgão colegiado, caso entenda pelo acolhimento da pretensão recursal.

Contrarrazões a fls. 32/38 destes autos, pugnando pela manutenção do pronunciamento judicial combatido.

II – Fundamentação.

Este agravo de instrumento deve ser desprovido.

O artigo 59, § 1º, inciso VIII, da Lei n. 8.245/1991 estabelece que se concederá liminar para desocupação em 15 (quinze) dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a 3 (três) meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo *“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”*.

Comentando esse inciso, Sílvio de Salvo Venosa leciona que ele *“mostra-se rigoroso com o término do prazo de locação de imóvel não residencial,*

ao permitir a liminar de desocupação da ação proposta em até trinta dias do termo ou do cumprimento da notificação comunicando a intenção de retomada”, acrescentando que os “inquilinos de imóveis não residenciais deverão estar atentos e preparados para esta aplicação da lei, pois findo o prazo, estarão sujeitos à desocupação liminar” (Lei do Inquilinato comentada. 12ª edição. São Paulo: Editora Atlas, 2013. Página 296).

No caso concreto, a liminar deve ser deferida, *“uma vez que há locação por prazo indeterminado (fls. 66/70) e entre a data do termo final da notificação premonitória comunicando o intento de retomada e o ajuizamento da ação passaram-se menos de trinta dias (...) (cf. fls. 71/74 e 85/89)”*, como aponta a decisão hostilizada (fls. 91/ dos autos originais).

Importa mencionar que a agravante não questiona que os requisitos legais foram preenchidos, tanto que na contranotificação que enviou à agravante somente requereu *“a concessão de um prazo mais extenso, a saber, de até 90 (noventa) dias, para que a JELLA possa se reposicionar, para então restituir o bem imóvel, sem prejuízo à integridade de seu fundo de comércio”,* assumindo o compromisso de *“restituir prontamente o espaço físico atualmente ocupado”,* caso localizasse e optasse *“por novo ponto comercial em prazo inferior ao lapso temporal acima indicado”* (fls. 15 destes autos).

Na petição recursal, de igual modo, não nega o preenchimento dos requisitos que permitem o deferimento da liminar, defendendo a tese de nulidade da citação (que não tem a menor consistência, pois interpôs este recurso e ofereceu contestação tempestivamente) e tecendo considerações sobre a relação contratual que mantém com a agravante há mais de 5 (cinco) anos, inclusive durante a pandemia do COVID-19.

Enfim, a liminar deve ser deferida, encontrando a decisão guerreada respaldo em precedentes deste E. Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL – AÇÃO DE DESPEJO – DENÚNCIA VAZIA – Decisão monocrática que negou provimento ao agravo de instrumento – Notificação judicial recebida – ciência inequívoca, que atingiu o fim pretendido da notificação premonitória – Liminar de desocupação de imóvel locado – Requisitos autorizadores – Art. 59, §1º, VIII, da Lei 8.245/91 – Decisão mantida – Recurso desprovido. (35ª Câmara de Direito Privado – Agravo Interno n. 2119382-89.2019.8.26.0000/50000 – Relator Melo Bueno – Acórdão de 5 de agosto de 2019, publicado no DJE de 9 de agosto de 2019, sem grifos no original).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA. I. Caso em Exame: 1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que deferiu liminar de despejo em ação de despejo por denúncia vazia. Agravante que alega impossibilidade de desocupação do imóvel no prazo fixado devido à atividade exercida no local e acusa a Agravada de fraude contra credores. II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em verificar a legalidade da concessão de liminar de despejo com base no termo do prazo de locação não residencial e a adequação do prazo para desocupação do imóvel. III. Razões de Decidir: 3. O contrato de locação não residencial foi celebrado pelo prazo determinado, com término em 14/10/2024, e a notificação para desocupação foi realizada dentro do prazo legal. 4. A decisão agravada está fundamentada no art. 59, § 1º, VIII, da Lei 8.245/91, que permite a concessão de liminar de despejo mediante caução, sendo a ação proposta tempestivamente. IV. Dispositivo e Tese. 5. RECURSO DESPROVIDO. Tese de julgamento: 1. A concessão de liminar de despejo é cabível quando cumpridos os requisitos do art. 59, § 1º, VIII, da Lei 8.245/91. (34ª Câmara de Direito Privado – Agravo de Instrumento n. 2330048-92.2024.8.26.0000 – Relator L. G. Costa Wagner – Acórdão de 17 de fevereiro de 2024, sem grifos no original).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de despejo. Denúncia Vazia. Imóvel não residencial. Decisão que deferiu o pedido de tutela de urgência, para desocupação no prazo de 15 dias. Insurgência das rés. Não acolhimento. Possibilidade da retomada imotivada, após regular notificação da locatária para desocupação no prazo de 30 dias, a termo do disposto no artigo 57, da Lei do Inquilinato. Ação ajuizada dentro do prazo de trinta dias da notificação (art. 59, § 1º, VIII, da Lei n.º 8.245/91). Caução devidamente prestada. Contrato que vigia por prazo indeterminado, não tendo a ré manifestado interesse em revogar

o contrato, no prazo legal. Portanto, ausentes os requisitos para concessão da tutela recursal. Decisão mantida. Recurso não provido. (26ª Câmara de Direito Privado – Agravo de Instrumento n. 2303859-77.2024.8.26.0000 – Relatora Maria de Lourdes Lopez Gil – Acórdão de 12 de dezembro de 2024, publicado no DJE de 21 de janeiro de 2025, sem grifos no original).

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Locação de imóveis – Ação de despejo – Inconformismo direcionado a decisão que indeferiu a liminar de despejo pretendida pela instituição financeira autora/agravante – Reforma – Admissibilidade – Presentes os requisitos para a concessão da tutela recursal antecipada – Demanda ajuizada inicialmente como despejo por falta de pagamento existindo, contudo, conversão em emenda da inicial para despejo por denúncia vazia – Relação contratual bem demonstrada – Termo escrito – Notificação premonitória regularmente encaminhada à locatária – Contratos prorrogados por prazo indeterminado – Permitida a retomada do imóvel pelo locador, nos termos do artigo 59, § 1º, inciso VIII, da Lei nº 8245/91 – Retardamento da medida que impede o livre uso e gozo dos imóveis pela proprietária/locadora – *Decisão reformada, para deferir a liminar e determinar o despejo da agravada, em ratificação à tutela antecipada recursal concedida nestes autos – Recurso provido.* (25ª Câmara de Direito Privado – Agravo de Instrumento n. 2272696-79.2024.8.26.0000 – Relatora Ana Luiza Villa Nova – Acórdão de 27 de novembro de 2024, publicado no DJE de 29 de novembro de 2024, sem grifos no original).

Vale referir, por fim, que a agravada já prestou caução idônea e suficiente correspondente a 3 (três) aluguéis (com acréscimo de 30%), como manda o artigo 59, § 1º, da Lei n. 8.245/1991 (fls. 100/109 dos autos originais).

III – Conclusão.

Diante do exposto, **nega-se provimento ao recurso**, mantendo a liminar de despejo, nos termos da fundamentação supra.

MOURÃO NETO

Relator

(assinatura eletrônica)