



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000325614

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2051053-15.2025.8.26.0000, da Comarca de Arujá, em que é agravante MAXTC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, são agravados LEON NASSER VENTURA MESQUITA e SORAIA MARIA GARCIA NASSER.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte 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 sem voto), ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI E CARMEN LUCIA DA SILVA.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2051053-15.2025.8.26.0000

Agravante: MAXTC Empreendimentos e Participações Ltda.

Agravados: Espólio de Cecy Diniz Nasser e Leon Nasser Ventura Mesquita

TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado

(Voto nº SMO 48935)

CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA

— Locação — Ação de despejo por denúncia vazia — Sentença de procedência — Interposição de apelação — Ausente efeito suspensivo — Incidência do disposto no art. 58, inciso V, da Lei nº 8.245/91 — Não evidenciada excepcionalidade para a concessão de efeito suspensivo — Execução provisória do despejo que depende de caução idônea, nos termos do art. 64 da Lei 8245/91 — Possível a expedição de mandado para desocupação voluntária do imóvel, sob pena de despejo compulsório, desde que oferecida caução idônea, devendo o MM. Juízo 'a quo' pronunciar-se a respeito.

Agravo parcialmente provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por MAXTC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. contra a decisão de fls. 16, proferidas pelo MM. Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Arujá, Dr. José Henrique Oliveira Gomes, que, nos autos do cumprimento provisório da sentença requerido por ESPÓLIO DE CECY DINIZ NASSAR e LEON NASSER VENTURA MESQUITA, deferiu a expedição de mandado para a desocupação voluntária no prazo de quinze dias, sob pena de despejo compulsório.

A agravante faz resumo do processo. Diz que a sentença não fez aplicar o art. 63, § 4º, da Lei nº 8.245/1991, com fixação de caução para o caso de execução provisória. Registra a falta de recurso a respeito. E nega tenha sido prestada caução suficiente, nos termos do art. 64 da Lei nº 8.245/1991. Informam que os agravados negam a necessidade de caução, pois depositaram o valor equivalente a três meses de aluguel. Transcreve julgamentos. Postula a concessão de efeito suspensivo e, ao

final, o provimento do recurso.

Efeito suspensivo concedido.

Contraminuta (fls. 37/54).

É o relatório.

Foi proferida sentença que julgou procedente o pedido de despejo por denúncia vazia.

Interposta apelação, esse recurso não tem efeito suspensivo, pois, conforme prescrição do art. 58, inciso V, da Lei 8.245/1991, nas ações de despejo, *“os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo”*.

A esse respeito, anota Gildo dos Santos, ao comentar o artigo 58, da Lei nº 8.245/91:

“... Por fim, todas as apelações das sentenças, nas diversas causas relacionadas à locação, serão recebidas apenas no efeito devolutivo, de modo que, com isso, se acrescentou mais uma série de ações no restrito rol daquelas cujas apelações têm apenas esse efeito (CPC, incisos I a VI do art. 520)”. (Locação e Despejo, Comentários à Lei 8.245/91, Gildo dos Santos, 5ª ed., Ed. RT, pág. 425).

Somente motivo excepcional autorizaria a flexibilização dessa prescrição legal, causa que a agravante não apresentou.

O cumprimento do despejo, por si só, não é fundamento jurídico para se reconhecer presente perigo de dano de difícil reparação, em que pese o desempenho da atividade empresarial.

Então, foi requerido o cumprimento provisório da sentença, deferido pelo MM. Juízo 'a quo'.

De fato, nada há que impeça a pretensão dos agravados em relação ao cumprimento provisório do julgado.

Nesse sentido:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA. CUMPRIMENTO

PROVISÓRIO DE SENTENÇA. Ação julgada procedente. Recurso de apelação recebido somente no efeito devolutivo, nos termos do artigo 58, V, da Lei 8.245/91. Não evidenciada excepcionalidade para a concessão de efeito suspensivo. Desnecessidade de se aguardar o julgamento do recurso de apelação para processamento do cumprimento provisório de sentença. RECURSO PROVIDO". (TJSP; Agravo de Instrumento 2166744-53.2020.8.26.0000; Relator: Rosangela Telles; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/08/2020; Data de Registro: 05/08/2020)

No entanto, por força da regra contida no art. 64 da Lei 8245/91, a execução provisória do despejo está condicionada ao oferecimento de caução.

Não houve fixação de caução em sentença (cf. art. 63, § 4º, da Lei nº 8.241/1991).

Nesse cenário, o MM. Juízo 'a quo' deve manifestar-se expressamente sobre a caução, antes de cumprido o mandado de notificação para desocupação voluntária do imóvel.

Frise-se: essa conclusão não afasta o provimento jurisdicional contido na sentença cuja execução provisória é pretendida, apenas observa as peculiaridades desse tipo de cumprimento de sentença, em atenção ao rito especial da Lei nº 8.241/1991.

Pelo exposto, dou parcial provimento ao recurso, para reconhecer possível a expedição de mandado para desocupação voluntária do imóvel, sob pena de despejo compulsório, desde que oferecida caução idônea, devendo o MM. Juízo 'a quo' pronunciar-se a respeito.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator