



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000338084

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2071916-89.2025.8.26.0000, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é agravante SALOMÃO & SALOMÃO RESTAURANTE LTDA, é agravado A.J. ABEL E MARCO MAIA GERENCIMENTO DE BENS PRÓPRIOS LTDA-ME.

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, 4 de abril de 2025.

SÁ DUARTE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO N.º 2071916-89.2025.8.26.0000

COMARCA: SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

AGRAVANTE: SALOMÃO & SALOMÃO RESTAURANTE LTDA.

AGRAVADA:: A.J. ABEL E MARCO MAIA GERENCIAMENTO DE BENS PRÓPRIOS LTDA. ME.

INTERESSADOS: ANTONIO RODRIGUES DE SÁ FILHO E OUTRA

VOTO N.º 55.108

DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO – Antecipação da tutela – Solução que deve prevalecer – Notificação da locatária para pagamento dos aluguéis que não é requisito para a concessão da tutela – Mora incontroversa - Fluência do prazo para sua purgação – Presença dos requisitos previstos no artigo 300, do Código de Processo Civil – Agravo de instrumento não provido.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão que, nos autos da ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, determinou a expedição da ordem de despejo.

Sustenta a agravante que não foi notificada extrajudicialmente para desocupar o imóvel, no prazo de 30 dias, violadas as regras insculpidas nos artigos 6º e 46, parágrafo 2º, da Lei n.º 8.245/91, ausente, pois, pressuposto de constituição e desenvolvimento válido e regular do processo. Alega que a agravada não prestou caução correspondente a três meses de aluguel, o que inviabiliza a ordem de despejo.

Considerando que o pedido de gratuidade processual formulado pela agravante ainda não foi apreciado em primeiro grau, dispensei o preparo recursal.

Sem notícia da prestação de caução, deferi o efeito suspensivo.

É o relatório.

A pretensão recursal não merece acolhida.

Com efeito, ao contrário do que alega a agravante, não há previsão legal que obrigue o locador a notificar o locatário a respeito de sua mora. Os artigos 6º e 46, parágrafo 2º, da Lei do Inquilinato, dispõem acerca da necessidade de notificação para casos de denúncia do contrato vigente por prazo indeterminado e que esteja sendo cumprido, o que não é o caso.

Além disso, conforme se verifica da contestação, é incontroversa a mora da agravante, cujo prazo legal de 15 dias para purgação, inclusive, já fluiu.

Assim, diante da probabilidade do direito e do risco representado pela continuidade da locação, constato a presença dos requisitos previstos no artigo 300, do Código de Processo Civil, para a concessão da tutela de urgência, independentemente, inclusive, de prestação de caução, dado que não se cuida de liminar.

Isto posto, voto pelo não provimento do agravo, revogado, em consequência, o efeito suspensivo.

SÁ DUARTE, Relator