



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Registro: 2025.0000339362

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2081291-17.2025.8.26.0000, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é agravante EL CAMINO FOODS S.A., é agravado MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E LUIS FERNANDO NISHI.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

ANTONIO RIGOLIN
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2081291-17.2025.8.26.0000

Comarca: RIBEIRÃO PRETO – 6ª Vara Cível

Juiz: Isabela de Souza Nunes Fiel

Agravante: El Camino Foods S.a.

Agravado: Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.a.

LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE DESPEJO. DENÚNCIA VAZIA. MEDIDA LIMINAR. PLEITO DE REVOGAÇÃO. HIPÓTESE DE REGULAR NOTIFICAÇÃO DA LOCATÁRIA PARA DESOCUPAÇÃO VOLUNTÁRIA. PRESENÇA DOS REQUISITOS LEGAIS A JUSTIFICAR O DEFERIMENTO DA MEDIDA LIMINAR. RECURSO IMPROVIDO. 1. Nos termos do artigo 59, § 1º, inciso VIII, da Lei 8.245/91, é facultado ao locador pleitear a concessão de liminar de despejo, desde que, além da caução do valor correspondente a três meses de aluguel, a ação seja proposta em até trinta dias do término do prazo contratual ou do cumprimento da notificação para desocupação do imóvel em contrato por prazo indeterminado. 2. No caso em exame, considerando que a notificação foi efetuada, não há fundamento para lhe recusar eficácia. 3. Presentes os requisitos autorizadores da concessão da liminar, inviável se apresenta a sua revogação, até porque já se encontra comprovado nos autos o oferecimento de caução.

Voto nº 59.161

Visto.

1. Trata-se de agravo, sob a forma de instrumento, interposto por EL CAMINO FOODS S/A com o objetivo de alcançar a reforma de decisão proferida em ação de despejo por denúncia vazia proposta por MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.

Aduz a agravante que a medida liminar não pode prevalecer, uma vez que a agravada não comprovou o recebimento de notificação

válida acerca da intenção de retomada do imóvel. Pugna pela concessão de efeito suspensivo ao recurso.

Recurso tempestivo e bem processado, oportunamente preparado.

É o relatório.

2. Em sua petição inicial, afirma a autora que, em 1º de junho de 2012, firmou contrato locatício com a pessoa física de Eli Eddy Abada, e, após, houve cessão da locação para a ré El Camino Foods S/A, versando sobre loja nº 301, localizada em shopping center situado em Ribeirão Preto/SP. Após o prazo de vigência, com término em junho de 2013, não houve formulação de aditivos contratuais, passando a locação a vigorar por prazo indeterminado. Desse modo, considerando a ausência de interesse na manutenção do contrato, notificou a locatária para a desocupação, no prazo de 30 dias, o que, contudo, deixou de ocorrer. Daí a propositura da ação, com pedido liminar de despejo.

Diante do deferimento da medida liminar (fls. 17/18), manifesta a demandada o seu inconformismo, pretendendo a sua revogação.

Argumenta que a autora não comprovou a notificação acerca da intenção de retomada do imóvel.

De acordo com a disposição do artigo 59, § 1º, inciso VIII, da Lei 8.245/91, com a redação dada pela Lei nº 12.112/09, *"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:*

(...); VIII – o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até trinta dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento da retomada; IX – (...)".

Cuida-se de locação não residencial que vigora por prazo indeterminado, figurando no polo passivo a agravante, que adquiriu os direitos de ocupação do imóvel. O recurso objetiva a revogação da medida liminar que decretou o despejo provisório, sob o fundamento de que a autora não demonstrou a presença dos requisitos legais.

Desde logo ressaltando a provisoriedade do exame aqui realizado, evidencia-se que a agravante foi devidamente notificada para a desocupação voluntária, tendo a proprietária lhe conferido o prazo de trinta dias para tanto. A notificação foi encaminhada ao endereço Avenida Coronel Fernando Ferreira, 1.540, Jardim Califórnia, Ribeirão Preto/SP, e ali recebida, justamente o local informado como sendo o da sede da agravante, em sua petição inicial (fl. 01). Assim, há evidência do recebimento da notificação, e não existe necessidade de prova de entrega ao sócio ou representante legal.

Insta consignar, ainda, que a notificação para desocupação do imóvel foi regularmente efetuada em 22 de novembro de 2024 (fl. 68 dos autos principais), o que autoriza dizer que a propositura da presente ação ocorreu dentro do prazo de trinta dias a contar do esgotamento do respectivo trintídio.

Diante dessa realidade, é forçoso reconhecer que se encontra perfeitamente tipificada a situação do artigo 59, § 1º, inciso VIII, da Lei nº 8.345/91, com a redação dada pela Lei nº 12.112/2009, que confere ao locador o direito de obter liminarmente a efetivação do despejo, desde



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

que prestada a caução de valor correspondente a três meses de aluguel, providência já efetivada (fls. 123/124 dos autos principais).

Assim, não há como deixar de reconhecer que a autora faz jus ao deferimento da medida liminar, não encontrando razão de ser o inconformismo.

3. Ante o exposto, e nesses termos, nego provimento ao recurso.

ANTONIO RIGOLIN
Relator