



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000345258

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2098062-70.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante BARBIRÔ BAR E RESTAURANTE LTDA, são agravados ERNESTO GERALDI JUNIOR e SUELI ANITA PUCCINELLI GERALDI.

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 sem voto), ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI E CARMEN LUCIA DA SILVA.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2098062-70.2025.8.26.0000

Comarca: São Paulo

Agravante: Barbirô Bar e Restaurante Ltda

Agravados: Ernesto Geraldi Junior e Sueli Anita Puccinelli Geraldi

TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado

(Voto nº SMO 50235)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Locação não residencial – Denúncia vazia - Liminar - Possibilidade - Notificação prévia - Artigo 59, inciso VIII, da Lei 8.245/91 - Sem hipótese para a revogação da liminar - Decisão mantida.

Recurso não provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por BARBIRÔ BAR E RESTAURANTE LTDA. contra a decisão de fls. 101 dos autos originários, proferida pelo MM. Juízo da 5ª Vara Cível do Foro Central da Comarca desta Capital, Dr. Henrique Inoue, nos autos da ação de despejo por denúncia vazia movida por ERNESTO GERALDI JUNIOR e outros, que deferiu a liminar pleiteada, mediante caução a ser prestada na forma de depósito no valor equivalente a três aluguéis do imóvel locado ou outra modalidade idônea.

O agravante alega que a r. decisão agravada é carente de fundamentação, eis que nada mencionou sobre a notificação premonitória. As notificações anexadas datam de 15 de janeiro de 2025 e o ajuizamento da ação ocorreu em 18 de março de 2025. O aviso de recebimento acostado, recebida por pessoa diversa do representante da ré, aponta a recepção da carta no dia 17/01/2025. O prazo concedido na referida notificação para devolução do imóvel se encerraria em 14 de fevereiro de 2025. A ação foi proposta fora do prazo legal de 30 dias, previsto no art. 59, §1º, VIII, da Lei 8.245/91. Ademais, o MM. Juízo desconsiderou os impactos de uma remoção forçada e abrupta, observando que opera há mais de 8 anos no local, com clientela consolidada e dezenas de funcionários. Aponta que o contrato de locação contém duas garantias

(fiança e garantia real). Argumenta que a Lei 8.245/91 assegura o direito do locatário à renovação compulsória da locação comercial, desde que preenchidos os requisitos dos arts. 51 e 52. Pede a concessão de ambos os efeitos ao recurso e a revogação da r. decisão.

Negada a liminar.

Dispensada a contraminuta, pois ausente prejuízo.

É o relatório.

O recurso não merece provimento.

Primeiro, a decisão agravada está devidamente fundamentada segundo o livre convencimento do Magistrado, não ensejando nulidade.

Consoante se depreende, os agravados movem a ação de despejo por não mais desejarem a continuidade da relação locatícia, de natureza não residencial, em vigor desde 01.09.2016 e ajustada por prazo indeterminado (fls. 56/63).

O locador encaminhou notificação ao locatário informando que não tinha interesse em dar continuidade na locação, notificação esta recebida em 17.01.2025 (fls. 100), com recebimento respectivo, concedido o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação.

E não tendo sido desocupado o imóvel, propôs a presente ação de despejo em 18/03/2025.

Pois bem.

O procedimento a ser seguido nas ações de despejo é o estabelecido pelos artigos 59 e seguintes da Lei nº 8.245/1.991, podendo-se aplicar, subsidiariamente, os dispositivos trazidos pelo Código de Processo Civil (Lei 13.105/2.015).

Nesse contexto, sem hipótese para se afastar a incidência da prescrição do artigo 59, § 1º, inciso VIII, 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 15 (quinze) dias, independentemente de audiência da parte contrária e desde que prestada 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 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada."

A respeito da aplicação do artigo 59, inciso VIII, da Lei nº 8.245/1991, ensina Gildo dos Santos, em sua obra *Locação e Despejo*, comentários à Lei 8.245/91: *"Sabe-se que, terminado o prazo da locação não residencial, ou o locador promove logo (dentro de 30 dias) ação de despejo por término do contrato, ou, ultrapassando esse período, poderá a qualquer tempo ajuizar ação de despejo por denúncia vazia, aí sim, precedida de notificação premonitória com o prazo de 30 dias, que restou desatendida. Em qualquer dessas duas hipóteses, a recente Lei 12.112/2009 passou a permitir a concessão de liminar para desocupação do bem."* (6ª edição, Ed. RT, 2010, pág. 410).

Os autores cumpriram os requisitos do artigo 57 e 59, § 1º, VIII, da Lei 8.245/91 mediante o envio da notificação extrajudicial ao locatário, concedendo trinta dias para a desocupação voluntária, e, em seguida, promoveram o ajuizamento da ação nos moldes do inciso VIII.

Assim, em que pesem as alegações do agravante, presentes os requisitos legais, de rigor a concessão da medida liminar de desocupação do imóvel, sob pena de despejo, desde que seja prestada caução pelo locador.

Diante do exposto, nego provimento ao recurso.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA
Relator