



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000354845

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2068506-23.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante SARACURA GASTROBAR COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA., é agravado FABIANO OTÁVIO VITULLI CASSETTARI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento aos recursos, com observação. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

MILTON CARVALHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 43923.

Agravos de instrumento ns. 2068506-23.2025.8.26.0000 e 2068533-06.2025.8.26.0000.

Comarca: São Paulo.

Agravante: Saracura Gastrobar Comércio e Serviços Ltda.

Agravado: Fabiano Otávio Vitulli Cassettari.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Ordem de despejo, autorizado o uso de força policial e arrombamento. Locatário não intimado pessoalmente para desocupação voluntária, como registrado na sentença executada. Descabimento. Prerrogativa de intimação pessoal mediante mandado em que seja conferida oportunidade para desocupar o imóvel voluntariamente. Aplicação dos arts. 63 e 74 da Lei 8.245/91. Situação já reconhecida em prévio agravo de instrumento nos mesmos autos, cujo resultado foi ignorado pelo juízo “a quo”. Decisão reformada. Dificuldade de pessoalmente notificar a agravante, porém, que não pode ser ignorada. Determinação para que informe onde pode ser pessoalmente encontrada em horário comercial para viabilizar o cumprimento da decisão, sob pena de ser considerada ciente da medida desde a publicação do presente acórdão. Dever de cooperação insculpido no art. 6º do CPC. Litigância de má-fé não configurada. Recursos providos, com observação.

Trata-se de agravos de instrumento tirados da respeitável decisão de fls. 193 dos autos de origem que, em cumprimento de sentença, determinou a expedição de mandado de despejo, a ser cumprido por dois oficiais de justiça, dadas as peculiaridades do caso, desde já deferido reforço policial e arrombamento, se necessário.

Sustenta a agravante, em síntese, que o acórdão de fls. 183/192 da origem é cristalino ao determinar a concessão de prazo de 30 dias para desocupação voluntária, mas foi ignorado pela decisão atacada;

que não foi autorizado o cumprimento da ordem de despejo fora do expediente forense; que a determinação de prazo de 30 dias para desocupação voluntária consta da própria sentença que é executada; que não foi concedido tal prazo no cumprimento de sentença, nem pessoalmente intimada a agravante; que o feito não segue o devido processo legal; e que deve ser reconhecida a nulidade da decisão atacada (autos n. 2068506-23.2025.8.26.0000).

O agravo de instrumento n. 2068533-06.2025.8.26.0000 foi interposto com o intuito de apenas obter a tutela de urgência recursal requerida no agravo de instrumento n. 2068506-23.2025.8.26.0000.

A liminar foi deferida no plantão judicial e posteriormente mantida.

Houve resposta (fls. 404/410 do agravo de instrumento n. 2068533-06.2025.8.26.0000).

É como relato.

São julgados em conjunto os agravos de instrumento ns. 2068506-23.2025.8.26.0000 e 2068533-06.2025.8.26.0000.

Os agravos merecem acolhimento, com observação.

O agravado ajuizou em face da agravante ação de despejo por denúncia vazia (processo nº 1110713-84.2021.8.26.0100), que foi julgada procedente para desconstituir o contrato havido entre as partes e decretar o despejo da ré, fixando prazo de 30 dias para desocupação voluntária. A respeitável sentença foi mantida por esta Colenda Câmara; houve a interposição de recurso especial pelo réu, que foi inadmitido; e, ainda, a interposição de agravo no recurso especial, o qual não foi

conhecido.

O agravado iniciou o cumprimento provisório de sentença (incidente nº 0025222-58.2023.8.26.0100), e mandado foi expedido (fls. 32/33 da origem) contudo, o oficial de justiça deixou de cumprir o mandado, *tendo em vista ter sido solicitado sua devolução a pedido do cartório* (fls. 34 dos autos de origem).

Às fls. 45 dos autos de origem, o oficial de justiça certificou que: *CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que deixei de dar cumprimento ao mandado nº 100.2023/045837-7, tendo em vista que me dirigi ao local junto com o patrono do autor, Dr. Thiago Silva Santos, e ficou acordado verbalmente entre as partes a desocupação do imóvel e decorrido o prazo estabelecido entre as partes, não houve a composição por parte da parte da executada em desocupar voluntariamente o imóvel. Diante do exposto, devolvo presente mandado solicitando ordem de arrombamento, força policial e para que o autor forneça os meios necessários para o integral cumprimento do mandado.*

A respeito do mandado de fls. 32/33 da origem, esclareceu o Juízo *a quo* que *houve equívoco da Serventia na expedição do mandado de fls. 32-33, vez que constou o despejo coercitivo sem a prévia notificação, conforme determinado na sentença. Contudo, conforme se verifica da certidão do oficial de justiça de fls. 45, a executada está ciente da determinação de desocupação do imóvel. Deste modo, considero notificada pessoalmente a executada em 18.10, conforme os termos da certidão do oficial de justiça de fls. 45* (fls. 46 dos autos de origem).

O agravante opôs embargos de declaração (fls. 50/53 dos autos de origem), que foi acolhido pelo Juízo *a quo*, determinando a expedição de novo mandado de intimação para contar o prazo de 30 dias para desocupação voluntária, sob pena de retirada forçada (fls. 73/74 da

origem).

Expedido o mandado (78/79 da origem), esse não foi cumprido, certificando o oficial de justiça que realizou três visitas ao local, contudo, não localizou o representante legal da agravante (fls. 80, *idem*). Constou da certidão, ainda, que *em umas das diligências indaguei a funcionária de um comércio em frente ao local de nome Tawani a qual informou que o local não abre há meses e viu o proprietário retirando alguns bens do interior do imóvel.*

Nessas circunstâncias, o Juízo *a quo* deferiu o pedido do agravado para que seja expedido mandado de imissão em suas mãos, autorizando-se, desde então, reforço policial e arrombamento (fls. 93 da origem).

Contra a respeitável decisão foram opostos embargos de declaração pela agravante (fls. 95/104 dos autos de origem), que foram conhecidos pelo Juízo da causa, por decisão que também determinou a expedição de novo mandado de despejo, dessa vez a ser cumprido por 2 oficiais de justiça, autorizando-se, novamente, reforço policial e arrombamento (fls. 134 da origem, integrada por fls. 153, *idem*).

Contra tal ordem foi interposto o agravo de instrumento n. 2300044-72.2024.8.26.0000, provido em favor da agravante e assim ementado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Despejo por denúncia vazia. Ordem de despejo, autorizado o uso de força policial e arrombamento. Locatário não intimado pessoalmente para desocupação voluntária. Descabimento. Prerrogativa de intimação pessoal mediante mandado em que seja conferida oportunidade para desocupar o imóvel voluntariamente. Aplicação

do art. 63 e 74 da Lei 8.245/91. Decisão reformada. Recurso provido. (fls. 186 da origem).

Ainda assim, o ato processual seguinte foi a expedição de mandado de despejo coercitivo ora impugnada.

Respeitado o entendimento do Juízo a quo, a decisão deve ser reformada.

Apesar de interposto o agravo de instrumento n. 2068533-06.2025.8.26.0000 unicamente com o intuito de obter tutela de urgência recursal, tendo em vista se tratar de matéria também intrínseca ao agravo de instrumento n. 2068506-23.2025.8.26.0000, impõe-se o julgamento conjunto.

O artigo 63 da Lei 8.245/91 determina a expedição de mandado de despejo com prazo para desocupação voluntária e na mesma linha, o artigo 74 da mesma lei dispõe que, *não sendo renovada a locação, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, se houver pedido na contestação.*

A respeito, **SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA** leciona que *Expede-se, agora, um só mandado de despejo, como consequência imediata do contido na sentença, dele se fazendo constar o prazo concedido para a desocupação voluntária (Lei do Inquilinato Comentada, 10ª ed. rev., atual. e ampl., Rio de Janeiro, Forense, 2017, p. 329)*

Portanto, o cumprimento da respeitável sentença exigia a expedição de um mandado conferindo oportunidade para o locatário desocupar o imóvel voluntariamente.

Apesar disso, na hipótese em análise, não houve a intimação pessoal da agravante para desocupar o imóvel de forma voluntária, previamente à autorização de reforço policial e arrombamento.

Nesse sentido:

Agravo de instrumento. Cumprimento provisório de sentença. Decisão agravada que determinou a expedição do mandado de despejo. Insurgência. (...). A intimação para a desocupação voluntária, sob pena de despejo, deve ser pessoal. Precedentes. Mandado emitido na origem que deve ser aditado para constar que a locatária deve ser intimada pessoalmente. Agravo parcialmente provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2339409-36.2024.8.26.0000; Rel. Moraes Pucci; 26ª Câmara de Direito Privado; j. 05/12/2024) (grifo não original)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Despejo por falta de pagamento. Descumprimento de acordo homologado judicialmente. Ordem para despejo coercitivo imediato. Prudente a suspensão da ordem de despejo diante da impugnação da executada, (...). Ordem de desocupação. Prerrogativa de intimação pessoal mediante mandado em que seja conferida oportunidade para desocupar o imóvel voluntariamente. Aplicação analógica dos arts. 63 e 74 da Lei 8.245/91. Disposições que deverão ser observadas na hipótese de rejeição da impugnação. Recurso parcialmente provido, na parte conhecida. (TJSP; Agravo de Instrumento 2330843-98.2024.8.26.0000; Rel. Milton Carvalho; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 05/11/2024) (grifo não original)

LOCAÇÃO - Imóvel não residencial - Ação de despejo fundada no término do prazo contratual julgada procedente - Fase de

cumprimento - Decisão de primeiro grau que determina a intimação da ré na pessoa de seu advogado para efetuar o pagamento da quantia apontada como devida e para desocupar o imóvel - Agravo por ela interposto - Inconformismo em relação à intimação para desocupação voluntária - Acolhimento - Necessidade de intimação pessoal - Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2208841-68.2020.8.26.0000; Rel. Carlos Henrique Miguel Trevisan; 29ª Câmara de Direito Privado; j. 09/11/2020) (grifo não original)

Locação de imóvel - Despejo por falta de pagamento - Cumprimento provisório de sentença - Necessidade de intimação pessoal da executada para desocupação voluntária do imóvel - Agravo não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2223053-65.2018.8.26.0000; Rel. Silvia Rocha; 29ª Câmara de Direito Privado; j. 07/11/2018) (grifo não original)

Ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança de aluguéis e acessórios. Sentença de procedência, com concessão de prazo de quinze dias para desocupação, sob pena de despejo. Alegação de ausência de intimação pessoal, a obstar o cumprimento coercitivo da medida. Necessidade de intimação pessoal, por meio de oficial de justiça, para desocupação voluntária. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2160202-87.2018.8.26.0000; Rel. Gomes Varjão; 34ª Câmara de Direito Privado; j.14/09/2018) (grifo não original)

Agravo de instrumento. Ação de despejo. Cumprimento do julgado. Intimação pessoal para cumprimento voluntário. Necessidade. Arts. 63 c.c. 65 da Lei nº 8.245/91. Recurso provido. Em sede de cumprimento do julgado prolatado em ação de despejo, deve ser providenciada, primeiramente, a notificação pessoal do locatário

para o cumprimento voluntário e, em caso de descumprimento, será expedido mandado de despejo compulsório, nos termos do disposto nos artigos 63 c.c. 65 da Lei 8.245/91. (TJSP; Agravo de Instrumento 2157754-44.2018.8.26.0000; Rel. Kioitsi Chicuta; 32ª Câmara de Direito Privado; j. 16/08/2018) (grifo não original).

E ainda: **Agravo de Instrumento 2210273-83.2024.8.26.0000, Rel. Milton Carvalho, 36ª Câmara de Direito Privado, j. 30/07/2024; Agravo de Instrumento 2145526-66.2020.8.26.0000, Rel. Carlos Henrique Miguel Trevisan, 29ª Câmara de Direito Privado, j. 18/12/2020.**

Tal situação já havia sido reconhecida no agravo de instrumento n. 2300044-72.2024.8.26.0000 e, ao que parece, foi sumariamente ignorada pelo juízo *a quo* sem qualquer justificativa, pelo que realmente não pode prevalecer a decisão atacada.

Portanto, a fim de se conferir regular cumprimento à respeitável sentença, é de rigor seja expedido mandado de despejo, dele se fazendo constar o prazo de 30 dias concedido para a desocupação voluntária, devendo a agravante ser pessoalmente intimada de seus termos.

Com efeito, decorrido o prazo de desocupação voluntária sem cumprimento, não há óbice para eventual deferimento de uso de força policial e arrombamento, se necessário, o que só deve ser determinado pelo juízo *a quo* após a intimação pessoal para desocupação voluntária, como já reiteradamente frisado.

Porém, a dificuldade em notificar pessoalmente a agravante, alegada pelo agravado em resposta, não pode ser ignorada. Com efeito, a tentativa já restou frustrada por duas vezes porque aparentemente abandonado o imóvel pela agravante (fls. 80 e 167 da

origem), impossibilitando sua notificação pessoal no local. Desse modo, em atenção ao dever de cooperação insculpido no artigo 6º do Código de Processo Civil, a agravante deve informar onde pode ser pessoalmente encontrada em horário comercial para viabilizar o cumprimento da decisão, sob pena de, não informando ou não sendo lá encontrada, ser considerada ciente da medida desde a publicação da presente decisão, sem prejuízo de eventual responsabilização por litigância de má-fé.

Sobre o tema, aliás, por enquanto não há que se falar na condenação por litigância de má-fé, uma vez que, conforme orientação jurisprudencial adotada pelo Superior Tribunal de Justiça, para tanto se exige prova do dolo (*EDcl no Ag 691.061/RS, 4ª Turma, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 06.11.2012; AgRg no AgRg no Ag 1.238.201/SP, 3ª Turma, Rel. Min. Massami Uyeda, j. 20.03.2012*), e, no caso em exame, não se evidenciou a prática de conduta temerária, mas o mero exercício do direito de defesa.

Ante o exposto, **dá-se provimento** aos recursos, com observação.

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
relator