



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000360064

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2098294-82.2025.8.26.0000, da Comarca de Barretos, em que é agravante ANDERSON LUIZ MINARÉ, são agravados CASA PLAN COMÉRCIO DE MÓVEIS BARRETOS LTDA. - ME, ALESSANDRO SILVEIRA, RAQUEL RAMOS DA SILVA, NEUSA CORNACIONI SILVEIRA e JOSÉ GASPAR SILVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente), MARRONE SAMPAIO E FLAVIO ABRAMOVICI.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

ANA MARIA BALDY

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2098294-82.2025.8.26.0000

Agravante : Anderson Luiz Minaré.
Advogados : Danilo Arantes (Fls: 21) e outro.
Agravado : Casa Plan Comércio de Móveis Barretos Ltda. - Me.
Agravado : Alessandro Silveira.
Agravada : Raquel Ramos da Silva.
Agravada : Neusa Cornacioni Silveira.
Agravado : José Gaspar Silveira.
Comarca: Barretos
Voto nº 22258
bsa

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO.
Decisão agravada que indeferiu o pedido liminar de despejo.
Inconformismo do autor/locador. Ação distribuída dentro dos 30 dias seguintes ao término do prazo final para a desocupação voluntária do imóvel. Prazo do artigo 59, § 1º, VIII, da Lei n. 8.245/1991 verificado. Caução real prestada. Decisão reformada, para deferir a liminar de despejo pleiteada. **RECURSO PROVIDO.**

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido liminar de concessão de efeito ativo, contra a r. decisão que indeferiu o despejo liminar da parte agravada, sob o fundamento de que a ação fora ajuizada após o decurso do prazo de 30 dias do recebimento da notificação extrajudicial pelo locatário.

Aduz o agravante que a r. decisão agravada interpretou incorretamente o artigo 59, § 1º, VIII, da Lei nº 8.245/91, ao considerar que o prazo para ajuizamento da ação começa com o recebimento da notificação extrajudicial pelo inquilino, sendo que na realizada o prazo de 30 dias deve iniciar após o término do período concedido para desocupação voluntária. Cita precedentes. Assim, afirma que a notificação extrajudicial recebida em 27 de janeiro de 2025, concedeu ao agravado, prazo de 30 dias para a desocupação do imóvel, de modo que apenas após esse prazo, iniciou-se o prazo de 30 dias para o ajuizamento da demanda originária. Desse modo, requer a concessão da liminar.

Distribuídos, vieram os autos conclusos.

Dispensada a apresentação de contraminuta, tendo em vista que a parte agravada ainda não foi citada.

É o relatório.

Respeitado o entendimento do d. Magistrado a quo, tenho que, para a efetivação do despejo liminar, na hipótese do artigo 59, §1º, VIII, da Lei nº 8.245/91, é necessário que o locador proponha ação em até 30 dias do cumprimento da notificação ao locatário, comunicando-lhe quanto ao seu desejo de retomada do imóvel.

No caso dos autos, o agravante notificou os agravados em 27/01/2025 (fls. 44/47), concedendo-lhes prazo de 30 dias para desocupação do imóvel locado. Desse modo, os locatários tinham até o dia 26/02/2025 para desocupar voluntariamente o imóvel; sendo que, a partir do dia 27/02/2025 até o dia 26/03/2025, competia ao agravante, locador, propor ação com pedido de despejo liminar.

E tendo a ação originária sido distribuída em 10/03/2025, não há que se falar que o prazo para o deferimento do despejo liminar tenha se esgotado.

Nesse sentido a decisão desta C. Câmara:

LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA Despejo liminar Ação proposta dentro do prazo Inteligência do art. 59, §1º, VIII, da Lei nº 8.245/91 e alterações Necessidade de prestar caução - Recurso provido, com observação.

(TJSP; Agravo de Instrumento 0174071-64.2012.8.26.0000; Relator (a): Melo Bueno; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/10/2012; Data de Registro: 15/10/2012)

Observe, ainda, que o §1º do supracitado artigo determina a prestação de caução para o deferimento do despejo liminar, no valor equivalente a três meses de aluguel. O autor em sua exordial, ofereceu como caução o imóvel de matrícula 79.537 do Cartório de Registro de Imóveis de Barretos/SP (fls. 48/49) e, como bem observado pelo D.

Desembargador Mourão Neto, no agravo de instrumento nº 2117049-28.2023.8.26.0000: *“Há de se observar, porém, que não se exige que a garantia seja prestada em dinheiro, porque sobreleva lei expressa, sentido de que a caução pode ser real ou fidejussória (art. 38 e §§). Assim, ainda que em virtude de sua situação financeira possa a agravante estar impossibilitada de efetuar depósito em dinheiro, pode em princípio dar em caução qualquer bem móvel ou imóvel de sua propriedade, desde que suficientes.”.*

Dessa forma, não verifico impedimentos para a concessão do despejo liminar.

Sendo assim, de rigor a reforma da r. decisão, para deferir a liminar de despejo pleiteada.

De toda forma, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

Do exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso, deferindo a liminar de despejo pleiteada.

ANA MARIA BALDY
Relatora