



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000387931

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2011129-94.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante INSTITUTO VIDA SÃO PAULO, é agravado GIOVANNI FERREIRA DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 GOMES VARJÃO (Presidente sem voto), L. G. COSTA WAGNER E ISSA AHMED.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

RÔMOLO RUSSO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 44.085

Agravo de Instrumento n.º 2011129-94.2025.8.26.0000

Comarca: São Paulo – 5ª Vara Cível F Reg Itaquera

Ação: Despejo por denúncia vazia

Agravante: Instituto Vida São Paulo

Agravado: Giovanni Ferreira de Oliveira

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de despejo por denúncia vazia. Compradora do imóvel que pleiteia o deferimento de liminar de despejo para que os locatários sejam compelidos a desocupar o imóvel no prazo de quinze dias. Contrato particular de locação por prazo determinado que não contém cláusula de vigência em caso de alienação, tampouco está averbado na matrícula do imóvel. Peculiaridades que evidenciam a existência de direito potestativo do comprador de pôr fim ao contrato de locação, o que verte da clássica lembrança de que a alienação rompe a locação. Todavia, as razões recursais fundamentam o pedido liminar no inciso VIII do § 1º do art. 59 da Lei nº 8.245/91, o qual trata exclusivamente de locações não residenciais, não se aplicando espécie.

Embora o rol do art. 59 da Lei de Inquilinato não seja taxativo, a concessão de liminar de despejo em hipóteses outras necessita que estejam presentes os requisitos exigidos pelo Código de Processo Civil para o deferimento de tutela de urgência. Precedentes. Por consequência, a concessão da tutela de urgência, porque fundada no art. 300 do CPC, demanda a concomitante demonstração do *periculum in mora*, o qual não restou demonstrado pela autora. Recurso desprovido.

Cuida-se de agravo de instrumento

interposto pela adquirente de imóvel contra a r. decisão que indeferiu o pedido liminar em ação de despejo, nos seguintes termos:

“O artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991) estabelece que o proprietário de imóvel locado pode denunciar o contrato, concedendo ao inquilino prazo de 90 dias para desocupação. A lei prevê a possibilidade de manutenção do contrato em caso de venda, mas exige cláusula expressa no contrato e registro no imóvel. No presente caso, essa cláusula não existe.

Ademais, o contrato possui prazo determinado. Assim, o vínculo locatício extinguir-se-á automaticamente ao término desse prazo, independentemente da venda do imóvel.

A concessão da liminar, que visa a expedição de mandado de despejo, equivale a uma antecipação dos efeitos da tutela final, o que não se mostra adequado neste momento processual”. (fls. 60 dos autos principais)

Pontua ser cabível a concessão da liminar de despejo na medida em que é possível ao adquirente do imóvel denunciar o contrato de locação não averbado.

Anota ter notificado extrajudicialmente o agravado para desocupação do imóvel.

Afirma ter oferecido a prestação de caução no valor de três aluguéis, estando preenchidos os requisitos para a concessão da liminar. Requer o provimento do recurso para que seja determinada a desocupação do imóvel no prazo de quinze dias.

Recurso recebido somente no efeito devolutivo (fls. 10/16), preparado e respondido (fls. 30/35).

É o relatório.

Busca a adquirente do imóvel a denúncia do contrato de locação firmado entre o agravado e o proprietário anterior.

Com efeito, o art. 8º da Lei nº 8.245/91 permite ao comprador do imóvel alugado denunciar a locação:

“Art. 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.

§ 1º Idêntico direito terá o promissário comprador e o promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

§ 2º A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo - se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação”.

A r. decisão agravada rejeitou o pedido liminar em razão do contrato de locação firmado pelo vendedor ter prazo determinado.

Todavia, a oponibilidade do contrato particular de locação ao comprador requer que, além de ter sido firmada por prazo determinado, contenha cláusula de vigência em caso de alienação e esteja averbado na matrícula do imóvel.

Acerca do aludido dispositivo legal, Silvio de Salvo Venosa comenta que, a saber:

“Este dispositivo reitera a orientação da lei anterior, a qual dispôs diferentemente das pretéritas leis do inquilinato (Lei nº 4.494/64 e Lei nº 1.300/50), que obrigavam o novo adquirente a respeitar a locação. Permite-se aqui a denúncia vazia, imotivada. Continuará o adquirente do imóvel na posição de locador somente se assim o desejar.

Pelo dispositivo em tela, que segue a mesma orientação do art. 7º, o novo adquirente do imóvel locado é estranho à avença locatícia, em princípio, salvo o registro do contrato no cartório imobiliário, que torna o pacto de conhecimento de terceiros. Assim como o nu-proprietário e o fideicomissário, extintos os institutos, não são obrigados a respeitar a locação, também não o é, e com maior razão, o novo proprietário, adquirente da coisa.

Com esse dispositivo, impede-se a maior restrição ao direito de propriedade causada pela legislação do inquilinato. Fosse o novo adquirente, como no passado, obrigado a respeitar a locação, estaria liminarmente restringido o direito de dispor da propriedade. O dispositivo demonstrou

ser eficaz sob a égide da lei revogada.

[...]

É interessante acentuar essas hipóteses em que o legislador confere direitos exorbitantes do contrato quando este consta do registro imobiliário.

A lei atual é mais precisa e se refere à forma como se efetua o registro no contrato, qual seja a averbação. Não basta, porém, que o contrato seja registrado. São três os requisitos para que o contrato valha contra terceiros adquirentes: (a) o contrato deve estar com vigência por prazo determinado, (b) deve conter cláusula de vigência para o caso de alienação e, finalmente, (c) deve ser averbado junto à matrícula do imóvel. Há necessidade dos três requisitos para possibilitar a denúncia. Nesse caso, temos um instituto jurídico que denominamos obrigação com eficácia real.

Quando o legislador resolve proteger certas relações oriundas de contratos da interferência de terceiros, confere à obrigação uma eficácia real que é alcançada pelo registro (sempre o imobiliário, e não o de títulos e documentos). Nessa hipótese, assim como naquela do art. 31, registrado o contrato, terceiros que venham a adquirir o imóvel devem respeitar a obrigação, durante o decurso de prazo. Pelo art. 31, o registro também terá o efeito de assegurar direito real ao locatário, se for preterido no seu direito de aquisição do imóvel, como veremos. De qualquer modo, o registro confere uma eficácia limitada erga omnes que só é possível porque a lei delineia um direito real a um vínculo obrigacional. Por esse registro autorizado pela lei, contraria-se o princípio da relatividade das convenções, segundo o qual o contrato só vincula as partes contratantes. O novo titular do domínio deve respeitar o prazo do contrato de locação, do qual não fez parte. No dizer de Antunes Varela (1977, v. 1:51), as obrigações gozam de eficácia real “quando, sem perderem o caráter essencial de direitos a uma prestação, se transmitem, ou são oponíveis a terceiros, que adquiram direito sobre determinada coisa”.

Não havendo cláusula no contrato que preveja a continuidade da locação em caso de alienação, não há como responsabilizar o locador por perdas e danos em razão da alienação (RT 629/172). Da mesma forma, ainda que registrado o contrato, se o pacto não possuir cláusula de vigência, não ficará o adquirente inibido de pedir o imóvel.” (VENOSA, Sílvio de S. Lei do Inquilinato Comentada - Doutrina e Prática - 16ª Edição 2021. 16. ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2020, p. 70/71, g.n.).

Na espécie, a presente ação de despejo

está instruída com a matrícula atualizada do imóvel (fls. 13/16 dos autos principais), a qual permite conferir que não houve a averbação do contrato de locação, sendo certo, outrossim, a locação firmada com o agravado não contém cláusula estabelecendo a sua vigência na hipótese de alienação do imóvel (fls. 26/35 dos autos principais), de modo que não se tem, em prol do locatária, o direito material de permanecer na propriedade locada..

Por conseguinte, observa-se a existência de direito potestativo do comprador de pôr fim ao contrato de locação, o que verte da clássica lembrança de que a alienação rompe a locação.

No entanto, embora esteja a agravante munida do direito material de pôr fim à relação locatícia, não se evidencia a aplicabilidade na espécie do dispositivo legal que fundamenta o pedido de despejo liminar com prazo de quinze dias.

Com efeito, as razões recursais referem-se ao inciso VIII do § 1º do art. 59 da Lei nº 8.245/91, o qual trata exclusivamente de locações não residenciais:

“Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º 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 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada”.

Anote-se que a concessão de liminar nos moldes do supracitado dispositivo legal depende que esteja caracterizada uma das hipóteses por ele enumeradas.

A esse respeito, Marcio Lamonica Bovino anota que:

“De acordo com a redação original da Lei das Locações, cabimento *inaudita altera pars* de liminar de retomada restringia-se às hipóteses de distrato com prazo mínimo de seis meses de desocupação do imóvel, no caso de

extinção do contrato de trabalho, ao final do contrato de locação por temporada, após a morte do locatário que não deixe sucessor legítimo que também ocupasse o imóvel e, finalmente, caso a ocupação do imóvel se desse apenas pelo locatário, a despeito da extinção do contrato de locação.

Após a reforma introduzida pela Lei 12.112, de 2009, as hipóteses de cabimento, inaudita altera pars, de liminar de retomada alcançaram também a necessidade de desocupação para fins de reparações urgentes no imóvel determinadas pelo poder público, não substituição de fiador exonerado dentro do prazo de 30 dias, **ações propostas até 30 dias depois do término do prazo determinado nas locações comerciais**, no caso de falta de pagamento de aluguel e acessórios sem a presença de garantia.

Importante discussão sobre o tema envolve a taxatividade ou não do art. 59 da Lei das Locações, relativo ao cabimento de liminar nas ações de despejo. Segundo posicionamento do STJ, 'O rol previsto no art. 59, § 1º, da Lei nº 8.245/94, não é taxativo, podendo o magistrado acionar o disposto no art. 273 do CPC para a concessão da antecipação de tutela em ação de despejo, desde que preenchidos os requisitos para a medida.' (JR., Luiz Antonio S. Lei do Inquilinato - Comentada Artigo por Artigo - 3ª Edição 2021. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 469).

O aludido entendimento doutrinário é no sentido de que, embora o rol do art. 59 da Lei de Inquilinato não seja taxativo, a concessão de liminar de despejo em hipóteses outras necessita que estejam presentes os requisitos exigidos pelo Código de Processo Civil para o deferimento de tutela de urgência.

Aliás, esse é o entendimento que se colhe dos precedentes do C. Superior Tribunal de Justiça, a saber:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MERECE CONHECIMENTO O AGRAVO POR TER HAVIDO IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO QUE INADMITIU O RECURSO ESPECIAL. NO MÉRITO RECURSAL, O ACÓRDÃO RECORRIDO ESTÁ EM CONSONÂNCIA COM A ORIENTAÇÃO DESTA CORTE SUPERIOR, ACERCA DO ROL DO ART. 59 DA LEI 8.245/91 NÃO SER TAXATIVO, PODENDO SER CONJUGADO COM O ART. 273 DO CPC/73. PRECEDENTE ESPECÍFICO. SÚMULA 83/STJ. A PRETENSÃO RECURSAL ESBARRA, TAMBÉM, NOS ÓBICES DAS SÚMULAS 05 E 07/STJ. REVISÃO DE FATO E

DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA RECURSAL PREJUDICADO, POR AUSÊNCIA DE VEROSSIMILHANÇA. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO”. (AgInt no AREsp n. 1.238.739/GO, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 15/5/2018, DJe de 18/5/2018.)

“LOCAÇÃO. DESPEJO. CONCESSÃO DE LIMINAR. POSSIBILIDADE. ART. 59, § 1º, DA LEI N.º 8.245/94. ROL NÃO-EXAURIENTE. SUPERVENIÊNCIA DE ALTERAÇÃO LEGISLATIVA. NORMA PROCESSUAL. INCIDÊNCIA IMEDIATA. DETERMINAÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CAUÇÃO. APLICAÇÃO DO DIREITO À ESPÉCIE.

1. O rol previsto no art. 59, § 1º, da Lei n.º 8.245/94, não é taxativo, podendo o magistrado acionar o disposto no art. 273 do CPC para a concessão da antecipação de tutela em ação de despejo, desde que preenchidos os requisitos para a medida.

2. Ainda que se verifique a evidência do direito do autor, para a concessão da tutela antecipada com base no inciso I do art. 273 do CPC não se dispensa a comprovação da urgência da medida, tudo devidamente fundamentado pela decisão concessiva, nos termos do § 1º do mencionado dispositivo. A ausência de fundamentação acerca de todas as exigências legais conduz à nulidade da decisão.

3. Embora o acórdão recorrido careça de fundamentação adequada para a aplicação do art. 273, inciso I, do CPC, a Lei n.º 12.112/09 acrescentou ao art. 59, § 1º, da Lei do Inquilinato, a possibilidade de concessão de liminar em despejo por de “falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação”, desde que prestada caução no valor equivalente a três meses de aluguel. Assim, cuidando-se de norma processual, sua incidência é imediata, sendo de rigor a aplicação do direito à espécie, para determinar ao autor a prestação de caução - sob pena de a liminar perder operância.

4. Recurso especial improvido”. (REsp n. 1.207.161/AL, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 8/2/2011, DJe de 18/2/2011.)

“PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO DE ALUGUÉIS E OUTROS ENCARGOS. TUTELA ANTECIPADA. CONCESSÃO. POSSIBILIDADE. PRESSUPOSTOS AUTORIZATIVOS. EXISTÊNCIA. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E IMPROVIDO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de

Justiça, em consonância com abalizada doutrina, tem se posicionado no sentido de que, presentes os pressupostos legais do art. 273 do CPC, é possível a concessão de tutela antecipada mesmo nas ações de despejo cuja causa de pedir não estejam elencadas no art. 59, § 1º, da Lei 8.245/91.

2. Tendo a Corte de origem, além de adotar a tese contrária, segundo a qual seria incabível a concessão de tutela antecipada nas ações de despejo, concluído, também, pela ausência dos requisitos autorizativos previstos no art. 273 do CPC, infirmar tal entendimento demandaria o revolvimento de matéria fático-probatória, o que atrai o óbice da Súmula 7/STJ. Precedentes.

3. Recurso especial conhecido e improvido". (REsp n. 702.205/SP, relator Ministro Arnaldo Esteves Lima, Quinta Turma, julgado em 12/9/2006, DJ de 9/10/2006, p. 346.)

Por conseguinte, ainda que se configure a probabilidade do direito material, não se identifica a existência do *periculum in mora*, indispensável à concessão de tutela de urgência (art. 300 CPC), seja em primeiro grau de jurisdição, seja em sede recursal.

Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

RÔMOLO RUSSO
Relator