



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000407230

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2391948-76.2024.8.26.0000, da Comarca de Bauru, em que é agravante CONSÓRCIO BOULEVARD SHOPPING BAURU e é agravado GARCIA E FARIA COMÉRCIO DE COLCHÕES LTDA.

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

São Paulo, 28 de abril de 2025.

RÔMOLO RUSSO
Relator
Assinatura Eletrônica

Voto 44.366

Agravo de Instrumento nº 2391948-76.2024.8.26.0000

Comarca: Bauru – 06ª Vara Cível

Ação: Despejo por denúncia vazia – locação comercial

Agravante: Consórcio Boulevard Shopping Bauru

Agravado: Garcia e Faria Comércio de Colchões Ltda.

Agravo de instrumento. Ação de despejo por denúncia vazia. Locação comercial. Decisão que indeferiu a liminar de despejo. Inconformismo do autor. Acolhimento. Locação prorrogada por prazo indeterminado. Apenas ao final do prazo concedido para desocupação voluntária pela notificação extrajudicial é que se iniciam os 30 dias para o ajuizamento da ação de despejo. Exegese dos arts. 57 e 59, § 1º, VIII, da Lei de Locação. Concessão liminar condicionada a prestação de caução. Decisão reformada. Agravo provido.

Trata-se de agravo de instrumento (fls. 01/09) interposto por Consórcio Boulevard Shopping Bauru contra decisão interlocutória (fls. 89/90 dos autos originários) proferida nos autos da “*ação de despejo por denúncia vazia*” (fls. 01 e seguintes dos autos originários) por ele ajuizada em face de Garcia e Faria Comércio de Colchões Ltda.

A mencionada decisão agravada indeferiu a liminar pleiteada na inicial sob o fundamento de que “*notificada a locatária para desocupação no dia 22/8/2024 – após o prazo dado para desocupação, vencido no dia 30/7/2024 –, esta demanda só foi ajuizada no dia 25/9/2024, ou seja, além dos 30 dias corridos contados do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada e do prazo concedido*”.

Em sua minuta, pugna o autor, ora agravante, pela reforma da mencionada decisão a fim de que seja deferida a liminar de despejo. Alega, para tanto, que estão presentes os requisitos previstos no artigo 59, § 1º, inciso VIII, da

Lei de Locação, que prevê a possibilidade, diante do término do prazo da locação não residencial, de concessão de liminar para desocupação do imóvel em 15 dias, independente da audiência da parte contrária, e desde que prestada a caução no valor equivalente a 03 meses de aluguel e proposta a ação em até 30 dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada. Alega que se encontra demonstrado nos autos que a notificação efetivou-se em 22/08/2024, de maneira que, a partir da referida data, iniciou-se a contagem do prazo de 30 (trinta) dias para desocupação voluntária, que terminou em 21/09/2024 sem que a locatária procedesse à entrega do espaço locado, o que acarretou o ajuizamento da demanda em 25/09/2024. Afirma, nesse sentido, que a presente demanda foi ajuizada dentro do prazo de 30 dias do cumprimento da notificação, nos termos do que determina o artigo 59, inciso VIII, da Lei de Locação. Insiste que, pelo cumprimento da notificação, entende-se a data do término do prazo de 30 dias para a desocupação voluntária, e não a data de entrega da notificação. Requer, por fim, a antecipação da tutela recursal.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 10/13), processado com a antecipação da tutela recursal (fls. 15/18) e não respondido.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório do necessário.

Consoante se extrai da análise dos autos, o contrato de locação celebrado entre as partes prorrogou-se por prazo indeterminado, uma vez que, após o término do período avençado, a locatária permaneceu no imóvel por período superior a 30 dias, dando ensejo à consequência prevista pelo artigo 56, parágrafo único, da Lei nº 8.245/91 (Lei de Locação).

Em casos tais, o artigo 59, § 1º, inciso VIII, do referido diploma legal, prevê a possibilidade de despejo liminar, desde que providenciado o depósito de caução correspondente a três aluguéis e ajuizada a demanda no prazo de 30 dias, contados a partir do término do prazo de

desocupação voluntária fixado na notificação que põe fim à relação contratual, *in verbis*:

“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 (...).”

Nos contratos por prazo indeterminado, além da caução, é pressuposto para concessão da tutela provisória a prévia notificação do locatário, apta a desconstituir o contrato prorrogado. É imperioso que o locatário seja previamente notificado, por escrito, concedendo-lhe prazo mínimo de 30 dias para desocupação do bem.

Assim expressamente determina o artigo 57 da referida lei, segundo o qual, *“O contrato de locação por prazo indeterminado pode ser denunciado por escrito, pelo locador, concedidos ao locatário trinta dias para a desocupação”*.

Cumprе destacar que, ao contrário do entendimento adotado pelo Magistrado de Primeiro Grau, apenas ao final do prazo concedido para desocupação voluntária pela notificação extrajudicial é que se iniciam os 30 dias para o ajuizamento da ação de despejo. Entendimento contrário levaria à contraditória interpretação de se admitir a concessão de despejo liminar enquanto ainda vigente o prazo para que o locatário desocupasse o imóvel voluntariamente, o que não faria sentido algum.

Sobre o tema, esclarecedora a lição de Sylvio Capanema de Souza, *in verbis*:

“Neste caso, já tendo decorrido 30 (trinta) dias do término do prazo do contrato, a ação de despejo, com o pedido de liminar, exigirá, como condição essencial, que o locatário tenha sido notificado premonitoriamente, para a desocupação voluntária. Terá o locador que aguardar o decurso deste prazo e, caso deseje obter a liminar, será preciso ajuizar a ação de despejo dentro de 30 (trinta) dias, a contar da expiração do prazo concedido na notificação. Entendemos que não sendo respeitados estes prazos decai o locador do direito de requerer a liminar. Também é evidente que esta notificação feita ao locatário, para lhe dar ciência da intenção do locador de promover a retomada do imóvel, não precisa ser judicial, podendo se revestir de qualquer outra forma, desde que inequívoca” (A Lei do Inquilinato Comentada, 8ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 264).

Na hipótese, a notificação da locatária para desocupação do imóvel em 30 dias foi por ela recebida em 22/08/2024 (fls. 79 dos autos originários), esgotando-se o prazo em 21/09/2024 sem que procedesse à entrega do espaço locado.

Logo, uma vez que a demanda foi distribuída em 25/09/2024, impõe-se a conclusão de que estão presentes os requisitos exigidos pela Lei para a concessão liminar do despejo, quais sejam, a prévia notificação da locatária e o esgotamento do prazo para a desocupação voluntária do imóvel.

Por tais fundamentos, confirmando a tutela provisória anteriormente concedida, meu voto dá provimento ao agravo de instrumento interposto pelo autor para reformar a decisão agravada, concedendo a liminar de despejo condicionada a prestação da caução prevista no artigo 59, § 1º, da Lei nº 8.245/91.

RÔMOLO RUSSO
Relator