



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000425334

DECISÃO MONOCRÁTICA - VOTO Nº 18.115

Agravo de Instrumento Processo nº 2037856-90.2025.8.26.0000

Relator(a): NETO BARBOSA FERREIRA

Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por José Erivan Ponciano, contra r. decisão proferida nos autos da ação de despejo por falta de pagamento cc cobrança e danos morais que move contra José Claudio Nascimento Souza, que indeferiu a liminar de despejo pleiteada.

Assim decidiu o I. Juízo de Primeiro Grau:

“Vistos.

1. Trata-se de ação de despejo com pedido liminar, cumulado com cobrança, ajuizada pelo adquirente de imóvel locado ao réu.

2. Nos termos do art. 8º da Lei de Locações é possível, efetivamente, a denúncia do contrato pelo adquirente do imóvel desde que (i) o faça no prazo de 90 (noventa) dias contados do registro do transferência de propriedade; (ii) o contrato não seja por prazo determinado e devidamente averbado na matrícula do bem; (iii) conceda o prazo de 90 (noventa) dias para desocupação voluntária, confira-se:

Art. 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, como 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.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

No presente caso, consta contrato de aluguel entre o antigo possuidor do imóvel e o locador datado de 10/04/2019, com prazo de 36 meses, findando em 10/10/2021.

A aquisição dos direitos possessórios pelo autor foi registrada em 22 de setembro de 2021 (fl. 11/14).

Não consta nos autos intimação a respeito da denúncia do contrato pelo adquirente, nem notificação para desocupação voluntária do imóvel.

Portanto, ante a ausência dos requisitos legais, indefiro a liminar.

Cite-se e intime-se a parte ré para oferecer resposta no prazo legal.

Intime-se.” (A propósito, veja-se fls. 61 da origem).

Diz o agravante que adquiriu o imóvel objeto da ação de origem, conforme “*Escritura de Sessão de Direitos Possessórios com Condição Resolutiva*” que instruiu a inicial.

O imóvel foi locado pelo antigo proprietário a José Cláudio, para fins comerciais, antes da venda, conforme contrato de locação que instruiu a ação de origem.

Afirma que após a venda do imóvel a ele, autor, em 22/09/2021, o agravado não efetuou mais nenhum pagamento de aluguel.

Não obstante tenha tentado resolver a questão de forma amigável, posto que o locatário não paga aluguel há mais de três anos, o agravado, apesar de notificado, se recusa a entregar o imóvel, não obstante encontre-se fechado há muito tempo, conforme imagens que instruem a ação de origem.

Apesar de todo o exposto, o I. Juízo de Primeiro Grau indeferiu o pedido de despejo liminar, sob o fundamento de que não há prova da denúncia do contrato ou notificação para desocupação voluntária.

Enfatiza o agravante que a r. decisão agravada merece reforma, pois o contrato de locação está desprovido de qualquer garantia e o locatário não paga alugueres há mais de três anos.

Entende, assim, que estão preenchidos os requisitos previstos pelo art. 59, § 1º, inc. IX, da Lei de Locação, para a concessão da liminar de despejo.

Outrossim, a falta de pagamento se constitui infração contratual que autoriza o decreto do despejo, nos termos do art. 9º, inc. II, da Lei 9.245/91.

A seu ver, a situação fática verificada torna desnecessária a denúncia do contrato ou a notificação para desocupação voluntária, máxime considerando que o locatário encontra-se em mora há mais de três anos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Pugnou, pois, pela concessão de tutela recursal, com o decreto liminar do despejo pleiteado.

Ao final, protestou pelo provimento deste recurso, com a reforma da r. decisão agravada, com a confirmação da tutela recursal pleiteada.

Recurso tempestivo e acompanhado de regular preparo (fls. 19/20).

É o relatório.

O recurso está prejudicado.

De fato, posto que o D. Juízo *a quo* já proferiu sentença nos autos da ação de conhecimento, homologando acordo firmado entre as partes.

Confira-se a r. sentença, proferida em 26 de março de 2025:

“Vistos.

Homologo por sentença, e para que seus jurídicos e legais efeitos, o acordo realizado entre as partes às fls. 100. Por conseguinte, nos termos do artigo 487, inciso III, alínea “b”, do Código de Processo Civil, julgo extinto o processo com resolução do mérito.

Observo, que o processo de conhecimento onde se celebra acordo requer extinção, com resolução de mérito. Se não cumprido o acordo, inicia-se, por iniciativa do credor, novo processo, de execução, em autos próprios, pois relativa a título executivo judicial.

Como a manifestação de vontade em apreço é incompatível com a vontade de recorrer, reputo tácita a desistência do prazo recursal (art. 1.000, parágrafo único, do CPC), razão pela qual dou a sentença por transitada em julgado na presente data. Independentemente de certidão, devendo a z. Serventia realizar a movimentação sistêmica 60463 (trânsito em julgado às partes).

Em caso de descumprimento do acordo, a execução deverá ser iniciada através de cadastro de cumprimento de sentença.

Expeça-se a competente certidão de honorários em prol dos causídicos nomeados por meio do convênio DPESP/OAB-SP, se o caso, e, observadas as formalidades legais, arquivem-se os autos.

P.I.C.”

E tal fato deve ser levado em consideração, *ex vi* do que dispõe o artigo 493 do NCPC, verbis:

“Se, depois da propositura da ação, algum fato constitutivo, modificativo ou extintivo do direito influir no julgamento do mérito caberá ao juiz tomá-lo em



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

consideração, de ofício ou a requerimento da parte, no momento de proferir a sentença”.

Destarte, forçoso convir que este recurso está prejudicado.

Com efeito, dúvida não há acerca perda superveniente do interesse recursal.

Com tais considerações, **julgo prejudicado este recurso de agravo de instrumento.**

São Paulo, 30 de abril de 2025.

NETO BARBOSA FERREIRA
Relator