



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO  
31ª Câmara

**Registro: 2025.0000438853**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2255286-08.2024.8.26.0000, da Comarca de Sertãozinho, em que é agravante ATTICA HOLDING, INTERMEDIações E SERVIÇOS LTDA, são agravados SOLBRINIL EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS INDUSTRIAIS LTDA e SOLBRINIL EQUIPAMENTOS E MANUTENÇÃO INDUSTRIAL LTDA.

**ACORDAM**, em 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Julgaram prejudicado o recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmo. Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E LUIS FERNANDO NISHI.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

**ANTONIO RIGOLIN**  
**RELATOR**  
**Assinatura Eletrônica**



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO  
31ª Câmara

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2255286-08.2024.8.26.0000

Comarca: SERTÃOZINHO – 1ª Vara Cível

**Juiz: Daniele Regina de Souza**

Agravante: Attica Holding, Intermediações e Serviços Ltda

Agravados: Solbrinil Equipamentos e Serviços Industriais Ltda e Solbrinil Equipamentos e Manutenção Industrial Ltda

**LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE DESPEJO. DENÚNCIA VAZIA. MEDIDA LIMINAR. TUTELA ANTECIPADA. CONSTATAÇÃO DA PRESENÇA DOS REQUISITOS LEGAIS, A JUSTIFICAR O DEFERIMENTO DA MEDIDA LIMINAR. RECURSO PROVIDO.** 1. Nos termos do artigo 59, § 1º, inciso VIII, da Lei 8.245/91, é facultado ao locador pleitear a concessão de liminar de despejo, desde que, além da caução do valor correspondente a três meses de aluguel, a ação seja proposta em até trinta dias do término do prazo contratual ou do cumprimento da notificação para desocupação do imóvel em contrato por prazo indeterminado. No caso em exame, a ação foi ajuizada dentro do prazo legal de até trinta dias do termo final do contrato. 2. Assim, presentes os requisitos autorizadores da concessão da liminar, impõe-se o deferimento da medida.

**Voto nº 57.869**

Visto.

1. Trata-se de agravo, sob a forma de instrumento, interposto por ATTICA HOLDING, INTERMEDIações E SERVIÇOS LTDA. com o objetivo de alcançar a reforma de decisão proferida em ação de despejo por denúncia vazia proposta em face

de SOLBRINIL EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA. e  
SOLBRINIL EQUIPAMENTOS E MANUTENÇÃO LTDA.

Aduz a agravante que, não sendo de seu interesse a continuidade do vínculo locatício, passado o prazo respectivo sem o atendimento do pedido de desocupação do imóvel, cuidou de propor a presente ação de despejo, pleiteando o deferimento de tutela antecipada, com base na norma do artigo 59, § 1º, inciso VIII, da Lei 8.245/1991. O Juízo, porém, indeferiu esse pedido, decisão que pretende ver reformada, pois se encontram presentes os requisitos legais.

Os autos foram inicialmente distribuídos para a 29ª Câmara de Direito Privado, que deixou de conhecer do recurso por entender configurada a prevenção pelo julgamento do agravo de instrumento 2137702-17.2024.8.26.0000, fato que motivou a redistribuição para esta Câmara (fls. 116/119).

Recurso tempestivo e bem processado, oportunamente preparado e respondido.

### **É o relatório.**

2. Depreende-se da petição inicial que as partes firmaram contrato de locação de imóvel não residencial, localizado na Avenida Marginal Francisco Vieira Celeiro, nº 610, Sertãozinho/SP, isto pelo período de vinte e quatro meses, com início em 1º de julho de 2022 e término em 1º de julho de 2024, fixando o aluguel mensal de R\$ 5.000,00. Agora, é de seu interesse a retomada do bem. As rés deixaram transcorrer o prazo de trinta

dias para completa desocupação e não se pronunciaram a respeito. Daí o ajuizamento desta ação, inclusive com o pedido de concessão de medida liminar para desocupação do imóvel no prazo de 15 dias, sob pena de despejo coercitivo, à luz do que dispõe o artigo 59, § 1º, VIII da Lei nº 8.245/91, mediante o pagamento da caução no valor de três aluguéis.

O Juízo de primeiro grau indeferiu esse pleito nos seguintes termos:

*“INDEFIRO a tutela de urgência pretendida, uma vez que os fatos são controvertidos e somente podem ser analisados sob o contraditório, a despeito da prova documental anexada, para comprovar a existência de relação locatícia em virtude do contrato ser pactuado com outra pessoa jurídica” (fl. 43 dos autos principais).*

Diante disso, sobrevém o presente inconformismo.

De pronto, cumpre observar que, de acordo com a disposição do artigo 59, § 1º, inciso VIII, da Lei 8.245/91, com a redação dada pela Lei nº 12.112/09, *“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 trinta dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento da retomada”*.

Tratando-se de contrato de locação não residencial por prazo indeterminado, o seu rompimento pode ocorrer por iniciativa do locador, mediante simples denúncia. Assim, uma vez que o término do contrato se deu em 1º de julho de 2024 e a ação de despejo foi ajuizada em 31 de julho de 2024, evidente o direito de retomada do imóvel pela locadora.

É certo que, de início, o contrato foi firmado entre Interunion Comércio Internacional Ltda., na condição de locadora, e, como locatária, Solbrinil Equipamentos e Serviços Industriais Ltda. Contudo, a agravante apresentou termo aditivo, que evidencia a alteração subjetiva, passando a demandante a figurar como locadora, com a anuência de todas as partes envolvidas (fls. 18/21 dos autos de primeiro grau).

De igual modo, para o exame neste âmbito, não têm relevância a argumentação da inobservância do princípio do contraditório, já que se trata de medida concedida liminarmente, *inaudita altera pars*. Na verdade, o contraditório é postergado, e o exercício deste recurso já constitui a sua obediência.

Diante dessa realidade, não há como deixar de reconhecer que se encontra perfeitamente tipificada a situação do artigo 59, § 1º, inciso VIII, da Lei 8.245/91, com a redação dada pela Lei 12.112/2009, que confere ao locador o direito de obter liminarmente a efetivação do despejo, desde que prestada a caução de valor correspondente a três meses de aluguel.

Enfim, impõe-se acolher o inconformismo e, assim, deferir-se a tutela antecipada em favor da autora, a quem fica



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO  
31ª Câmara

assegurada a retomada do imóvel, providência a ocorrer em primeiro grau, conferindo-se às rés, a partir de então, o prazo de quinze dias para desocupação voluntária.

3. Ante o exposto, e nesses termos, dou provimento ao recurso.

**ANTONIO RIGOLIN**  
**Relator**