



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Registro: 2025.0000438928

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2109397-86.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante DANIELE DO NASCIMENTO SILVA, é agravado BRUNO CARDOSO DE SANTANA DIAS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso, com observação. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos 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 2109397-86.2025.8.26.0000

Comarca: SÃO PAULO – 19ª Vara Cível

Juiz: Paula Velloso Rodrigues Ferreri

Agravante: Daniele do Nascimento Silva

Agravado: Bruno Cardoso de Santana Dias

LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE DESPEJO. DENÚNCIA VAZIA. MEDIDA LIMINAR. TUTELA ANTECIPADA. CAUÇÃO OFERTADA NOS AUTOS. CONSTATAÇÃO DA PRESENÇA DOS REQUISITOS LEGAIS A JUSTIFICAR O DEFERIMENTO DA MEDIDA LIMINAR. RECURSO PROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. 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. 2. No caso em exame, uma vez presentes os requisitos autorizadores, impõe-se deferir a tutela antecipada em favor da autora, a quem fica assegurada a retomada do imóvel, conferindo-se ao réu o prazo de quinze dias para desocupação voluntária.

Voto nº 59.371

Visto.

1. Trata-se de agravo, sob a forma de instrumento, interposto por DANIELE DO NASCIMENTO SILVA, com o objetivo de alcançar a reforma de decisão proferida em ação de despejo por denúncia vazia proposta em face de BRUNO CARDOSO DE SANTANA DIAS.

Aduz a agravante que, não sendo de seu interesse a continuidade do vínculo locatício, procedeu à notificação do demandado e, passado o prazo respectivo sem o atendimento, 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 o pedido, decisão que pretende ver reformada, pois se encontram presentes os requisitos legais.

Recurso tempestivo e bem processado, oportunamente preparado.

É o relatório.

2. Depreende-se da petição inicial que as partes firmaram contrato de locação de imóvel não residencial, pelo período de seis meses, com início em de 20 maio de 2024, estabelecendo o aluguel mensal de R\$ 1.500,00. O contrato de locação se prorrogou por prazo indeterminado e a locadora tem interesse na retomada do bem, para uso próprio. Notificado desse intento, o réu deixou transcorrer o prazo de trinta dias para a completa desocupação e dirigiu contranotificação à locadora, contestando suas alegações e se recusando a desocupar o imóvel. Daí o ajuizamento da ação, com pedido de concessão de medida liminar para desocupação do imóvel no prazo de 15 dias, à luz do que dispõe o artigo 59, § 1º, VIII da Lei nº 8.245/91, mediante o depósito da caução no valor de três aluguéis.

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

“A locação firmada é de natureza comercial, não havendo controvérsia quanto à sua natureza a partir da notificação remetida pela parte autora (fls. 36) e contranotificação recebida (fls. 40/44).

Surgiu controvérsia quanto ao início do prazo da locação a partir da contranotificação respondida pelo Réu, insistindo cuidar-se de locação por tempo já indeterminado.

É certo que a prudência indica seja formado o contraditório, com oitiva do Réu, para que então seja decidido acerca do despejo, dada a natureza da locação e investimentos que podem ter sido feitos para exercício da atividade. Ademais, não há notícia de inadimplência, de modo que não vislumbro prejuízo, por ora.

Por fim, o pedido inicialmente formulado é de tutela de evidência, não estando preenchidos seus requisitos, por ora. Indefiro, assim, a tutela.” (fls. 64/65 dos autos principais).

Diante disso, sobrevém o presente inconformismo.

De acordo com 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, a ocorrência do decurso do prazo da notificação é suficiente para tornar evidente o direito de retomada.

Cabe observar que foram assinados dois contratos pelas partes, apontando datas diferentes para o início da locação (fls. 27/34 e 73/79), tendo a autora esclarecido, posteriormente, que a data real era 20 de maio de 2024 (fls. 69/72), fato confirmado pelo locatário na contranotificação enviada (fls. 40/44).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Nesse compasso, o término do prazo contratual, de seis meses, ocorreu em 20 de novembro de 2024, prosseguindo o vínculo agora por período indeterminado.

A notificação concedendo prazo de trinta dias para desocupação voluntária (fl. 36), foi recebida pelo locatário em 20 de fevereiro de 2025 (fl. 40), o que autoriza dizer que a propositura da presente ação, efetuada em 31 de março seguinte, ocorreu dentro do prazo legal.

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, providência já efetivada (fls. 46/47).

Cabe observar, ademais, que a situação trazida a exame não se enquadra no elenco do artigo 59, § 1º, inciso IX da Lei nº 8.245/91, de modo que não tem relevância a ausência de inadimplemento.

Enfim, impõe-se acolher o inconformismo e, assim, deferir-se a tutela antecipada em favor da autora, a quem fica assegurada a retomada do imóvel, conferindo-se ao réu, a partir de então, o prazo de quinze dias para desocupação voluntária.

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

ANTONIO RIGOLIN
Relator