



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
São Paulo

Registro: 2025.0000439378

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2344624-90.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ELIZABETTE JANNARELLI URQUIZA, é agravada MARIA DO LIVRAMENTO BELO DA SILVA.

ACORDAM, em 29ª 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 Exmos. Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN
RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
São Paulo

VOTO Nº 27.917

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2344624-90.2024.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO (1ª VARA CÍVEL CENTRAL)

AGRAVANTE: ELIZABETTE JANNARELLI URQUIZA

AGRAVADA: MARIA DO LIVRAMENTO BELO DA SILVA

JUIZ DE PRIMEIRO GRAU: RODRIGO RAMOS

PROCESSUAL CIVIL - Ação de despejo por denúncia vazia - Imóvel comercial - Decisão de primeiro grau que indefere pedido de liminar para desocupação - Agravo interposto pela autora - Requisito do artigo 59, § 1º, inciso VIII, da Lei nº 8.245/91 não preenchido - Recurso desprovido

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra decisão que indeferiu pedido voltado a determinar o despejo liminar (fls. 35/36 e 43 de origem).

Insurge-se a autora alegando, em resumo, que a agravada foi regularmente notificada para desocupação do imóvel e que o juízo de origem “*deixou de considerar o teor do documento de fls. 32-34, o qual demonstra que, apesar de o prazo de desocupação inicial fixado pela Agravante ter sido em 29/06/2024, de boa-fé e em espírito de cooperação, as partes seguiram em negociação para que houvesse a desocupação voluntária do imóvel ao longo do mês de julho/2024 (...) as partes encerraram as negociações para desocupação voluntária do imóvel em 20/07/2024, logo, o prazo de 10 (dez) dias úteis para desocupação encerrou-se em 30/07/2024. A Agravante ajuizou a ação de despejo em 03/08/2024, apenas 4 (quatro) dias após o término do prazo para desocupação do imóvel pela Agravada km21j54*”. Entende, assim, presentes os requisitos para concessão da liminar de despejo, pois se trata de denúncia vazia com observação do prazo legal.

O pedido de efeito suspensivo foi indeferido pelo relator (fl.105).

É o relatório.

A decisão recorrida foi assim proferida: “*Trata-se de ação de despejo por denúncia vazia, referente a contrato de locação de imóvel não residencial. A liminar deve ser indeferida, pois a ação foi proposta depois de 30 dias do decurso do prazo de 30 dias concedido ao locatário para a desocupação voluntária (fls. 22), desatendendo o requisito para a liminar previsto no artigo 59, § 1.º, VIII da Lei n.º 8.245/91. Diante do exposto, INDEFIRO A LIMINAR*”.

Os embargos de declaração opostos pela autora foram rejeitados, tendo o MM. Juiz de primeiro grau ponderado que “*Não há nos autos nenhuma confirmação de que a reunião alegada efetivamente ocorreu, na medida em que consta, expressamente, às fls. 32 o pedido para cancelamento da reunião agendada. Portanto, eventual inconformismo deve ser manifestado em recurso apropriado*”.

O inconformismo não comporta acolhimento.

O artigo 57 da Lei nº 8.245/91 permite que o contrato de locação por prazo indeterminado seja denunciado pelo locador, concedidos ao locatário trinta dias para a desocupação, exigindo-se que a denúncia seja feita por escrito.

Por outro lado, o artigo 59, § 1º, inciso VIII, da Lei nº 8.245/91 autoriza a concessão de liminar na ação de despejo nas hipóteses em que “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”.

A autora promoveu a notificação da ré, datada de 15 de abril de 2024, solicitando a desocupação do imóvel até 7 de junho de 2024 (fl. 22 de origem). Por sua vez, a ré enviou contranotificação rechaçando a pretensão de desocupação (fls. 23/26 de origem).

Outra notificação foi enviada à ré e interessados, com data de 19 de junho de 2024, destacando que o prazo concedido para desocupação é maior que o legalmente previsto e que não há lucros cessantes a ser indenizados. Nessa notificação foi estabelecido novo prazo para desocupação, de dez dias a contar do recebimento (fls. 27/31 de origem).

A ação de despejo foi proposta em 3 de agosto de 2024.

O prazo para desocupação a ser considerado é, assim, aquele fixado na notificação datada de 19 de junho de 2024, que estabeleceu os derradeiros 10 dias para entrega do bem, ou seja, 29 de junho de 2024.

Como observou o magistrado de origem, a mensagem eletrônica de fls. 32/34 apenas reitera contranotificação anterior, não tendo sido estabelecido prazo adicional de modo, que, tendo a ação sido proposta após 30 dias do decurso do prazo final para desocupação, ou seja, 29 de julho de 2024, não é caso de se conceder a liminar.

Releva acrescentar que os documentos de fls. 31, 32, 36, 37 e 38 dos autos do presente recurso não foram acostados à petição inicial e aos embargos de declaração opostos na origem pela agravante. Ou seja, não foram levados ao conhecimento do magistrado de primeiro grau e, portanto, não foram avaliados por ocasião do proferimento da decisão agravada.

Considerando que ao tribunal incumbe examinar a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
São Paulo

pretensão recursal com base no mesmo acervo probatório disponibilizado ao juízo de origem, não se conhece dos aludidos documentos sob pena de supressão de instância.

Por fim, fica observado que os precedentes mencionados pela agravante (fls. 111/147) não vinculam o exame da presente pretensão recursal.

As circunstâncias acima autorizam, pois, a ratificação da decisão recorrida.

Ante o exposto, o voto é no sentido de se negar provimento ao agravo.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN
Relator