



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000442712

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2095338-93.2025.8.26.0000, da Comarca de São Carlos, em que é agravante LUCIA HELENA BOGAS FRAGA ME, é agravado ROSA MARIA ZACCARO GARCIA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), PAULO AYROSA E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

ROSANGELA TELLES
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 33062

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2095338-93.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: LÚCIA HELENA BOGAS FRAGA ME

AGRAVADA: ROSA MARIA ZACCARO GARCIA

COMARCA: SÃO CARLOS

JUIZ: MARCELO LUIZ SEIXAS CABRAL

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA. *Decisão de primeiro grau que determinou o imediato cumprimento do mandado de despejo coercitivo, abrangendo a integralidade do imóvel. Inconformismo da locatária. Ainda que existam dois instrumentos contratuais, não há dúvidas de que o imóvel é único, assim constando no registro imobiliário e sendo utilizado pela locatária, desde 1999. Inépcia da inicial fundada na impossibilidade de identificação do bem afastada pela decisão saneadora. Caução para obtenção da liminar (art. 57, §1º, da Lei nº 8.245/91) que correspondeu ao valor de três aluguéis da integralidade do bem. Inovação ilegal no estado de fato de bem litigioso visando impedir o cumprimento de decisão judicial. Questão apreciável por ocasião da r. sentença. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.*

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão copiada a fls.16 que, em ação de despejo por denúncia vazia, determinou o imediato cumprimento do mandado de despejo coercitivo, abrangendo a integralidade do imóvel.

Afirma a agravante que o mandado de despejo foi expedido para a desocupação do imóvel localizado na Rua Dr. Carlos Botelho, nº 1872 e foi cumprido em 31.03.2025, às 9 horas, com entrega das chaves e desocupação do local. Sustenta que há dois contratos de locação, um para cada um dos imóveis, que são geminados (nº 1848 e nº 1872). Não houve notificação para o imóvel nº 1848. “*Havia discrepância entre o endereço indicado na petição inicial da ação de*

despejo, no mandado de desocupação, e o endereço que consta no contrato de locação, o que caracteriza a ineptidão da inicial". Houve indevida extensão da medida liminar concedida inicialmente. Insiste que há relações jurídicas distintas envolvendo cada um dos imóveis. Busca a reforma da r. decisão. Requer efeito suspensivo para sobrestar a desocupação do imóvel nº 1.848.

A recorrida apresentou contraminuta a fls. 39/48 e a fls. 50 informou que a ordem de despejo fora integralmente executada no dia 01.04.2025.

Manifestação da recorrente insistindo na suspensão da decisão (fls. 59/60).

Diante da notícia de que o despejo fora cumprido, restou prejudicado o pedido de efeito suspensivo (fls. 61/62).

Requisitadas informações especificamente no que tange ao ato praticado no dia 31.03.2025.

Nova manifestação da recorrente insistindo na atribuição de efeito suspensivo de modo a sobrestar a retirada dos bens móveis que ainda se encontram no local.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório do necessário.

Inicialmente, dispensei as informações requisitadas a fls. 61/62, relativas ao ato praticado no dia 31.03.2025.

Embora o Oficial de Justiça possa ter comparecido no local no dia 31.03.2025, como narra a agravante, é certo que **o mandado foi cumprido no dia 01.04.2025**, conforme certidão a fls. 374/375, que goza de fé pública.

Segundo certificado, a parte do imóvel identificada como nº 1.872 estava desocupada na ocasião e, portanto, conclui-se que a liberação **forçada** abrangeu apenas o nº 1.848, conforme determinado pela r. decisão agravada.

Enfim, dispensadas as informações e tendo a recorrida

apresentado contraminuta, passo a apreciar o recurso.

Pois bem, a agravada ROSA MARIA ZACCARO GARCIA ajuizou ação de despejo por denúncia vazia em face de LÚCIA HELENA BOGAS FRAGA – ME visando rescindir contrato de locação não residencial celebrado em 15.04.2017, prorrogado por prazo indeterminado e, em consequência, retomar o imóvel locado, situado na Avenida Doutor Carlos Botelho, no centro de São Carlos/SP.

Segundo a inicial, não convindo mais a locação à autora, a ré foi notificada em 05.11.2024, sendo-lhe concedido prazo de 30 dias para desocupação (fls. 17/21). Todavia, transcorrido o prazo, a locatária permanecia no imóvel, razão pela qual foi proposta ação de despejo.

Realizado o depósito de R\$ 20.100,00, foi deferida a liminar, sendo concedida à ré prazo de 15 dias para desocupação voluntária, sob pena de despejo coercitivo (fls. 35/36 da origem).

Em 30.12.2024, a ré foi citada e intimada por hora certa para desocupar o bem (fls. 177 da origem).

Dias depois, em 03.01.2025, a locatária compareceu aos autos e apresentou defesa, invocando, em preliminar, inépcia da inicial em **razão da impossibilidade de identificação do imóvel**, dada a divergência entre o endereço contratual e o indicado na exordial. No mérito, alegou que o primeiro contrato foi celebrado em 1996 (fls. 58/61) e que a proprietária havia concedido prazo maior para desocupação. Além da dilação do prazo para liberação do imóvel, com revogação da liminar, a locatária pediu indenização por benfeitorias, com exercício do direito de retenção (fls. 45/53 da origem).

Após a réplica, **foi mantida a liminar** e saneado o feito, **afastando-se a alegação de inépcia da inicial**.

Contra a r. decisão que manteve a liminar, a locatária interpôs o agravo de instrumento nº 2055729-06.2025.8.26.0000, o qual não foi conhecido por este C. Colegiado.

Diante da notícia de que o bem ainda não havia sido

desocupado, determinou-se a expedição de mandado de despejo coercitivo, procedendo-se à imissão da locadora na posse do imóvel, livre de quaisquer bens e pertences pessoais.

Peticionou a locatária informando ter desocupado o imóvel e requerendo autorização para depósito judicial das chaves (fls. 211/212).

O pedido foi indeferido, uma vez que o prazo para liberação voluntária já havia transcorrido. Determinou-se, assim, o cumprimento do mandado (fls. 222).

Sobreveio, então, manifestação da locadora informando que, conquanto possua aproximadamente 339m², a locatária desocupara apenas 60m². Esclareceu que o imóvel é único, composto por casas geminadas, identificadas com os n^{os} 1.848 e 1.872. Todavia, para impedir o cumprimento da ordem de despejo e induzir o Oficial de Justiça a erro, fazendo-o crer que a ordem abrangia apenas o n^o 1.872, a locatária teria realizado divisão artificial do imóvel, por meio da tapumes e alteração da fachada, e liberado a parte correspondente ao imóvel n^o 1.872. Diante disso, pediu que a ordem abrangesse a totalidade do imóvel, ou seja, que o mandado abrangesse os n^{os} 1.848 e 1.872 (fls. 227/231).

Acolhido o pedido, a locatária interpôs o presente recurso.

Como bem observado pelo D. Magistrado, *“por conta das informações trazidas pela própria parte requerida, quando pugna pelo reconhecimento de benfeitorias referentes à integralidade do bem, não há dúvidas de que o imóvel objeto do despejo trata-se de 02 casas geminadas, conforme matrícula de fls. 09/10. Ao que consta dos autos, tais casas foram informalmente unificadas para propiciar a exploração de atividade empresarial”*.

Vale dizer, ainda que existam dois instrumentos, **não há dúvidas de que o imóvel é único**, assim constando no registro imobiliário e sendo utilizado pela locatária, desde 1999.

A alegação de que a inicial era inepta em razão da impossibilidade de identificação do bem foi afastada pela decisão saneadora. De fato, a locatária não tinha dúvidas de que a ação abrangia todo o imóvel, assim

compreendido os nºs 1.848 e 1.872.

Tanto assim que, ao prestar caução visando à obtenção da liminar, nos termos do art. 59, §1º, da Lei nº 8.245/91, a locadora procedeu ao depósito de R\$ 20.100,00, quantia que corresponde a três aluguéis da integralidade do imóvel.

Pelo que se depreende, com o objetivo de impedir o cumprimento de decisão judicial, a recorrente alterou a fachada e o interior do local, praticando inovação ilegal no estado de fato de bem litigioso.

Entretanto, como consignado na r. decisão agravada, a censura à sua conduta há de ser definida por ocasião da sentença.

Nesse momento, limita-se a presente decisão a confirmar a necessidade de desocupação da integralidade do imóvel.

Por fim, alerto que não é necessária a oposição de embargos de declaração para fins de prequestionamento, na medida em que toda a matéria questionada está automaticamente prequestionada.

Posto isso, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ROSANGELA TELLES

Relatora