



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DESPACHO

Agravo de Instrumento Processo nº 2105806-24.2022.8.26.0000

Relator(a): **ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO**

Órgão Julgador: **27ª Câmara de Direito Privado**

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra a r. decisão de fl. 171, que, diante da extinção do contrato de locação celebrado pelas partes, determinou que a agravante desocupe voluntariamente o imóvel em quinze dias.

A parte agravante sustenta que efetuou elevados investimentos para a reforma do imóvel. Afirma que a locadora, em razão de seu o comportamento, despertou a confiança de que o contrato de locação prosseguiria. Aduz que ausentes os requisitos para a concessão da liminar para desocupação, porque o ajuizamento da ação não observou o prazo legal de trinta dias previstos na primeira notificação premonitória. Pleiteia a revogação da ordem de desocupação, assim como a condenação da agravada ao pagamento de multa por litigância de má-fé em razão da alteração da verdade que induziu o juízo em erro.

A interposição de recurso não impede a eficácia da decisão recorrida, ressalvada a possibilidade de atribuição de efeito suspensivo ou de antecipação de tutela recursal, desde que demonstradas a probabilidade do direito e o risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, nos termos do artigo 995 do Código de Processo Civil.

Para fins de exame do pedido liminar, as questão a ser dirimida relaciona-se à revogação da ordem de desocupação voluntária do imóvel da agravada locado pela agravante, sob fundamentos de não observância do prazo legal, contado a partir da primeira notificação premonitória, e da violação da boa-fé objetiva por parte da



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

agravada que, além contrariar o comportamento que despertou a confiança de que o contrato seria mantido, impede a extinção do negócio sem que se assegure o retorno financeiro compatível com o investimento realizado para viabilizar o funcionamento do teatro.

Consta dos autos do processo que, em 23 de junho de 2021, a agravada ao aditar o contrato, fl. 142, firmou com a agravante termo de confissão de dívida com início dos pagamentos em janeiro passado e final em 2025.

Apesar dos esforços do agravante, ao menos em cognição sumária, o pagamento diferido de uma dívida não revela, por si só, o desejo de a contraparte continuar com o contrato. A confissão do débito e o tempo para o pagamento do saldo devedor não induz prorrogação da avença por mais três anos, como insiste a agravante.

Por outro lado, em análise superficial da questão, tem-se que a agravada notificou, em novembro de 2021, o agravante para que desocupasse o imóvel em trinta dias (fl. 35).

Após as partes iniciaram tratativas com ofertas da agravada para que o agravante deixasse o espaço locado, cujas contrapostas foram rejeitadas, ensejou outra notificação premonitória para despejo em 24 de fevereiro de 2022 (fl. 164).

Nesse contexto, com razão a agravante no sentido de que agravada não faz jus à ordem liminar de desocupação do espaço locado, porque ajuizou a ação de despejo depois de decorridos trinta dias contados da primeira notificação destinada à comunicar a intenção de retomar a coisa, violando o disposto no artigo 59, §1º, VIII, da Lei nº 8.245/91.

Este Tribunal, incluindo esta Câmara, reconhece que o trintídio legal deve ser observado pelo locador que pretende a retomada do imóvel, prazo contado da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

primeira comunicação de sua intenção ao locatário, já que a notificação seguinte é, a rigor, mera reiteração daquela:

“O prazo de trinta dias para o ajuizamento da ação deve ser contado do termo final concedido na notificação para a desocupação do imóvel.” (Agravo de Instrumento nº 2207968-34.2021.8.26.0000, 27^a Câmara de Direito Privado-TJSP, rel. Des. Alfredo Attié, j. 20.9.2021).

“A ação foi ajuizada em 16/11/2021, observando a parte agravante o prazo legal previsto no art. 59, §1º, inciso VIII, da Lei nº 8.245/91, tendo em vista que o prazo para a propositura da ação começou a ser contado após escoados os trinta dias constantes da notificação para desocupação voluntária.” (Agravo de Instrumento nº 2003098-90.2022.8.26.0000, 31^a Câmara de Direito Privado-TJSP, rel. Des. Paulo Ayrosa, j. 25.2.2022).

“Importa registrar que a contranotificação enviada pela agravada (fls. 45/47 dos autos de origem), assim como a resposta da agravante com novo prazo para desocupação (fls. 48/57 dos citados autos), não tem condão de alterar o prazo previsto no citado dispositivo legal.” (Agravo de Instrumento nº 2274604-79.2021.8.26.0000, 28^a Câmara de Direito Privado-TJSP, rel. Des. J. 6.12.2021).

“Trata-se, o caso presente, de locação não residencial, sendo que a ação de despejo foi proposta em 10/11/16, ou seja, dentro do prazo de trinta dias após o termo final do prazo concedido para desocupação.

A notificação premonitória foi recebida pela locatária em 20/9/16, o prazo para a desocupação voluntária se esgotou em 20/10/16. A partir desta data, então, iniciou-se o prazo para o ajuizamento da ação de despejo por denúncia vazia, com pedido liminar, que se esgotou em 19/11/16.

E, uma vez que a ação foi ajuizada em 10/11/16, dentro dos 30 dias previstos na Lei de Locação, de fato, era mesmo de rigor a concessão de liminar para a desocupação em 15 dias, nos termos do despacho hostilizado.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A notificação constitui ato de direito material; dela advém o conhecimento da declaração de vontade por uma das partes, que propicia à outra a abertura do prazo para desocupação voluntária. Somente com o decurso desse prazo é que se concretiza a resilição do contrato; assim, coma continuidade na permanência no imóvel, caracteriza-se a resistência à pretensão.” (Agravo de Instrumento nº 2042995-04.2017.8.26.0000, 31ª Câmara de Direito Privado-TJSP, rel. Des. Carlos Nunes, j. 25.7.2021).

“Processo precedido de notificação premonitória para desocupação do imóvel em 30 dias. Ajuizamento da ação, contudo, além do trintídio, após o escoamento do prazo para desocupação voluntária. Não observância dos requisitos necessários para concessão da medida liminar. Transgressão ao art. 59, § 1º, inciso VIII, da Lei nº 8.245/91. Decisão reformada. Recurso provido.” (Agravo de Instrumento nº 2198871-83.2016.8.26.0000, 26ª Câmara de Direito Privado-TJSP, rel. Des. Bonilha Filho, j. 15.12.2016).

“Trata-se de agravo de instrumento tirado contra decisão que, nos autos de ação de despejo por denúncia vazia, indeferiu o pedido de concessão de liminar para desocupação do imóvel comercial objeto da lide. E, no que pese o inconformismo dos recorrentes, seu recurso não comporta provimento.

Dos autos, verifica-se que a primeira notificação para desocupação voluntária encaminhada pelos agravantes, foi recebida pela ré em 17.04.2015 (fl. 23 dos originais).

Todavia, a ação de despejo foi ajuizada somente em 28.03.2016 (cfr. fl. 1 dos originais), portanto fora do prazo previsto no artigo 59, § 1º, VIII, da Lei 8.245/91, que é de trinta dias contados do término do contrato ou do cumprimento da notificação extrajudicial comunicando o intento de retomada do imóvel.

A segunda notificação, recebida em 28.01.2016 (fl. 26 dos originais), não tem o condão de anular a primeira, porque decaído o direito do locador de retomar liminarmente o imóvel, ante o não ajuizamento da demanda na ocasião do encaminhamento da primeira notificação, motivo pelo qual não



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

há que falar em reabertura do lapso temporal para fins de liminar”
(Agravo de Instrumento nº 2102788-05.2016.8.26.0000, 32^a Câmara de Direito Privado-TJSP, rel. Des. Francisco Occhiuto Júnior, j. 16.6.2016).

Em cognição sumária, portanto, verifica-se que a notificação premonitória foi recebida pela agravante em novembro de 2021, fl. 35, com prazo para a desocupação voluntária esgotado em dezembro seguinte. A partir de janeiro, então, iniciou-se o prazo para o ajuizamento da ação de despejo por denúncia vazia, com pedido liminar, o qual se esgotou em fevereiro de 2022, nos termos do inciso VIII do §1º do artigo 59 da Lei nº 8.245/91, muito tempo antes da distribuição da ação em 31 de março de 2022 (fl. 165).

Some-se à probabilidade do alegado direito, o fato de que a interrupção das atividades culturais desenvolvidas no espaço locado é evidência manifesta do perigo de dano.

Nos termos do artigo 1.019, inciso I, do Estatuto de Rito, de rigor o deferimento do pedido de suspensão dos efeitos da decisão agravada, como fundamentado.

Oficie-se ao Juízo de primeiro grau com urgência para informar sobre a concessão do efeito, ficando dispensado de prestar informações.

Intime-se a parte contrária para apresentar contraminuta, nos termos do artigo 1.019, inciso II, do Código de Processo Civil.

Int.

São Paulo, 17 de maio de 2022.

ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO
Relator