

Denúncia vazia - Locação não residencial - Prazo indeterminado - Notificação para desocupação - Resistência - Propositura da ação - Trintídio legal - Caução - Despejo - Liminar - Concessão - Legalidade - Requisitos do art. 59, § 1º, VIII, da Lei nº 8.245/91 - Presença

Ementa: Agravo de instrumento. Ação de despejo por denúncia vazia. Locação não residencial. Liminar de despejo. Possibilidade. Presença dos requisitos legais.

- Presentes os requisitos legais do art. 59, § 1º, VIII, da Lei nº 8.245/98, possível a concessão da liminar de despejo

por denúncia vazia, quando se tratar de locação não residencial por prazo indeterminado, sendo o locatário notificado para desocupação em 30 (dias) e, ajuizada a ação de despejo dentro do trintídio legal, efetuada caução correspondente a 3 (três) meses de aluguel.

AGRAVO DE INSTRUMENTO CÍVEL Nº 1.0223.14.002121-1/001 - Comarca de Divinópolis - Agravante: Maria das Graças Martins - Agravado: Carlos Roberto Duarte - Relator: DES. OCTAVIO AUGUSTO DE NIGRIS BOCCALINI

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 18ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 10 de junho de 2014. - Octavio Augusto de Nigris Bocalini - Relator.

Notas taquigráficas

DES. OCTAVIO AUGUSTO DE NIGRIS BOCCALINI - Trata-se de agravo de instrumento interposto por Maria das Graças Martins contra a decisão de f. 27/27-v., proferida pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Divinópolis, nos autos da ação de despejo por denúncia vazia ajuizada pelo agravado Carlos Roberto Duarte, na qual o Magistrado deferiu o pedido liminar, ao fundamento de que o agravado notificou extrajudicialmente a agravante da intenção de rescindir o contrato de locação, concedendo prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, bem como ter o agravado efetuado caução no valor de três meses do aluguel e preenchido os demais requisitos autorizadores da medida, conforme dispõe a Lei 8.245/91, determinando a intimação da locatária, ora agravada, para desocupar o imóvel no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de despejo compulsório.

Nas razões recursais (f. 02/06), sustenta a agravante, em síntese, ter celebrado contrato de locação de imóvel comercial com o agravado, sendo surpreendida com ordem liminar de despejo, bem como ter sido esbulhada em sua posse. Pede o deferimento da gratuidade judiciária, a concessão efeito suspensivo, e, ao final, seja julgado procedente o recurso.

O recurso foi recebido nos efeitos devolutivo e suspensivo (f. 37), sendo ainda deferida a justiça gratuita para fins recursais.

Devidamente intimada, a parte agravada ofereceu contraminuta às f. 52/58.

É o relatório.

Passo a votar.

Conheço do recurso, pois presentes os pressupostos objetivos e subjetivos de admissibilidade.

Cinge-se o presente recurso à análise da r. decisão de primeiro grau que deferiu a liminar requerida para desocupação do imóvel, objeto do contrato de locação celebrado entre as partes, no prazo de 15 (quinze dias), sob pena de despejo compulsório.

Após detida análise das peculiaridades do caso em espécie, deve ser mantida a decisão agravada, uma vez que presentes os requisitos necessários à concessão da medida liminar pretendida, porquanto se trata de locação não residencial, cujo contrato passou a vigorar por prazo indeterminado (f. 16/18).

Nos termos do art. 59, § 1º, da Lei 8.245/91, com nova redação dada pela Lei 12.112/09:

Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º 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 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada.

Da simples leitura do artigo supracitado, infere-se que o locador tem direito à concessão de medida liminar para desocupação do imóvel em 15 dias, quando prestada caução, e desde que entre o cumprimento da notificação para retomada do bem e o ajuizamento da ação de despejo tenham decorrido no máximo 30 (trinta) dias.

In casu, considerando que o pacto locatício versa sobre imóvel não residencial, vigente por prazo indeterminado, e tendo sido a locatária, ora agravante, devidamente notificada para a desocupação do imóvel em 20.12.2013 (f. 20/21-v.), passado o prazo de 30 (trinta) dias concedido pelo agravado, iniciou-se em 19.01.2014 a contagem do trintídio legal para propositura da ação de despejo, findando-se em 19.02.2014. Dessa forma, considerando que a ação originária foi distribuída em 10.02.2014, tendo o autor, ora agravado, ofertado caução no valor correspondente a 3 (três) meses de aluguel (f. 26), cumpridos estão os requisitos legais para a concessão da liminar de despejo.

Nesse sentido:

Agravo de instrumento. Ação de despejo. Locação não residencial. Medida liminar *inaudita altera pars* para desocupação do imóvel. Presenças dos requisitos legais. Deferimento. Manutenção da decisão agravada. Medida que se impõe.

- Presentes nos autos os requisitos necessários à concessão de medida liminar *inaudita altera pars* para desocupação do imóvel *sub judice* em 15 dias, impõe-se seu deferimento, nos termos do art. 59, § 1º, VIII, da Lei 8.245/91, com a redação dada pela Lei 12.112/09, devendo, assim, ser mantida a decisão que concedeu a liminar (Agravo de Instrumento Cível 1.0188.13.011239-7/001, Rel. Des. Luciano Pinto, 17ª Câmara Cível, j. em 20.03.2014, publ. em 01.04.2014).

Agravo de instrumento. Ação de despejo por denúncia vazia. Locação não residencial prorrogada por prazo indetermi-

nado. Notificação para desocupação em 30 dias. Resistência do locatário. Ajuizamento da ação no prazo de 30 dias do término do prazo para desocupação voluntária. Desalijo liminar autorizado. Adequação. Carência de ação e incompetência. Teses incapazes de infirmar a adequação da decisão recorrida (TJSP - 25ª Câmara de Direito Privado - Agravo de Instrumento nº 2001505-07.2014.8.26.0000 - Voto nº 11.926 - Relator: Edgard Rosa).

Assim sendo, incontestes o cumprimento dos requisitos imprescindíveis ao deferimento da liminar para desocupação do imóvel em discussão, sendo o caso de manutenção da decisão recorrida.

Feitas tais considerações, nego provimento ao recurso.

Custas recursais, pela agravante, isenta por estar sob o pálio da assistência judiciária.

É como voto.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES MOTA E SILVA e ARNALDO MACIEL.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.

...