



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Número do 1.0702.14.069659-3/001 **Númeraço** 0553173-
Relator: Des.(a) Márcia De Paoli Balbino
Relator do Acordão: Des.(a) Márcia De Paoli Balbino
Data do Julgamento: 27/08/2015
Data da Publicação: 04/09/2015

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL - AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA - PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO POR INTEMPESTIVIDADE - REJEIÇÃO - LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL - LIMINAR DE DESPEJO - REQUISITOS AUSENTES - REVOGAÇÃO - CABIMENTO - RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

- Havendo litisconsórcio passivo, o prazo para contestar/agravar inicia após a citação do último réu, conforme art. 241, III do CPC. Se, no caso, foi homologada a desistência da ação em relação à ré ainda não citada e os demais requeridos já havia sido citados, o prazo para recorrer deve ser contado a partir da decisão de homologação da desistência, não havendo falar em intempestividade do agravo de instrumento interposto no prazo de 10 (dez) dias após tal decisão.

-Para que se proceda à desocupação liminar do imóvel locado, mister a observância dos requisitos listados no § 1º do art. 59, da Lei nº 8.245/91, com a nova redação dada pela Lei nº12.112/2009.

- Se a notificação para desocupação do imóvel não observou o disposto no art. 57 da Lei 8.245/91 e não restou demonstrado o descumprimento do contrato pelos locatários, tendo a locação se renovado por prazo indeterminado após o seu término, e se a sublocação foi permitida no contrato e o locatário tem direito à retenção/remoção das benfeitorias, o que dificultaria a desocupação imediata do imóvel, não há falar em deferimento da liminar de despejo.

-Preliminar rejeitada. Recurso conhecido e provido.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

AGRAVO DE INSTRUMENTO-CV Nº 1.0702.14.069659-3/001 - COMARCA DE UBERLÂNDIA - AGRAVANTE(S): MARGARETH PAGOTO ALVES, MADEIRAS MPA INDUSTRIA COMERCIO E EXPORTAÇÃO LTDA E OUTRO(A)(S), EDUARDO AMANCIO ALVES - AGRAVADO(A)(S): ELCIONE SALES ARAUJO - INTERESSADO(A)S: EDILZA MARIA FERNANDES

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 17ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em REJEITAR A PRELIMINAR E DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DESA. MÁRCIA DE PAOLI BALBINO

RELATORA.

DESA. MÁRCIA DE PAOLI BALBINO (RELATORA)

VOTO

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto por Madeiras MPA Indústria, Comércio e Exportação Ltda. e outros contra a decisão da MMª. Juíza, prolatada na ação de despejo c/c cobrança ajuizada pela agravada contra os agravantes, em que deferiu a liminar para desocupação do imóvel não residencial no prazo de 15 (quinze) dias, fixando o valor da caução a ser paga pela agravada em 03 (três) meses de alugueres.

Sustentam os agravantes que, no caso, deve ser reformada a decisão agravada porque não era cabível a concessão de liminar de



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

despejo. Aduzem que as partes firmaram contrato de locação não residencial em 01/09/2009, com vigência até 31/08/2013, cuja prorrogação do prazo para o dia 31/05/2014 se deu por meio de aditivo, que manteve as demais cláusulas do contrato original firmado entre as partes. Alegam que após a data de 31/05/2014, o aluguel foi pago por período superior a 30 (trinta) dias sem oposição da agravada, aplicando-se o disposto no art. 56 da Lei 8.245/91, que prevê a prorrogação do contrato por prazo indeterminado. Ressaltam que a agravada deixou de proceder com a notificação premonitória conforme determina o art. 57 da Lei do Inquilinato, requisito basilar para o ingresso da ação de despejo. Ponderam que no contrato das partes há previsão de retenção do imóvel em caso de benfeitorias e cláusula que permite a sublocação. Defendem que a manutenção da decisão agravada tem o condão de acarretar prejuízos de difícil reparação. Afirmam que a MM. Juíza não acolheu os embargos de declaração por eles aviados, entendendo que a decisão que concedeu a liminar havia transitado em julgado, todavia, salienta que, no caso, por haver litisconsórcio passivo, o prazo para contestar/agravar conta-se da data de juntada nos autos do último mandado de citação cumprido. Pedem a concessão do efeito suspensivo e o final provimento do recurso para revogar a liminar de despejo concedida.

Às fl. 113/114-TJ, esta relatora deferiu o efeito suspensivo ao recurso, nos seguintes termos:

"Vistos,

O recurso decorre da decisão que deferiu liminar de despejo, nos autos da ação de despejo de imóvel locado para fins não residenciais ajuizada pela agravada contra as agravantes, partes acima nominadas.

Em cognição sumária verifico que os agravantes atendem o requisito do perigo da demora, face ordem de despejo imediato a princípio prejudicial aos locatários, assim como o requisito da aparência do bom direito nas alegações porque: a) o contrato inicial da locação permitiu sublocação, não havendo falar em descumprimento contratual neste tópico; b) o contrato permitiu construção e



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

retenção/remoção de benfeitorias, o que dificulta a desocupação imediata do imóvel; c) a ação de despejo foi ajuizada muito após o término dos trinta dias contados da notificação para entrega do imóvel, o que, em princípio, inviabiliza a liminar por denúncia vazia; d) os aluguéis estão sendo pagos pelo sublocatário, o que inviabiliza o despejo por falta de pagamento. Logo, **DEFIRO O EFEITO SUSPENSIVO PARA DETERMINAR A SUSPENSÃO DA ORDEM DE DESPEJO** até o julgamento colegiado do presente recurso.

Cientificar a MM. Juíza com urgência e solicitar informações.

Intimar a agravada para contraminuta."

A agravada apresentou contraminuta às fl. 124/131, na qual argüiu a preliminar de não conhecimento do recurso por intempestividade, sustentando que o último mandado de citação cumprido foi juntado aos autos no dia 13/05/2015, tendo a decisão de fl. 105-TJ, datada de 24/06/2015, apenas homologado a desistência da ação em relação à ré não citada, devendo o prazo recursal contar desde a data de juntada do último mandado cumprido e não da data de publicação da decisão que homologou a desistência da ação em face de uma das requeridas. No mérito, alegou que, conquanto os agravados informam que realizaram benfeitorias no imóvel no valor de R\$100.000,00 (cem mil reais), não há falar em direito à retenção, haja vista que tais benfeitorias foram realizadas de forma irregular, sem liberação de alvará de construção, devendo ser demolidas. Saliou que os agravantes pretendem receber indenização por benfeitorias que devem ser retiradas do imóvel. Pediu o acolhimento da preliminar ou, no mérito, a manutenção da liminar deferida.

É o relatório.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE/PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO POR INTEMPESTIVIDADE:

A agravada argüiu a preliminar de não conhecimento do presente recurso por intempestividade, sustentando que o último mandado de citação cumprido foi juntado aos autos no dia 13/05/2015, tendo a decisão de fl. 105-TJ, datada de 24/06/2015, apenas homologado a desistência da ação em relação à ré não citada, devendo o prazo recursal contar desde a data de juntada do último mandado cumprido e não da data de publicação da decisão que homologou a desistência da ação em face de uma das requeridas.

Razão não assiste à agravada.

É que, na espécie, há litisconsórcio passivo, hipótese em que o prazo para contestar/recorrer, conta-se da data de juntada do último mandado de citação cumprido, nos termos do art. 241, III, do CPC:

"Art. 241. Começa a correr o prazo:

(...)

III - quando houver vários réus, da data de juntada aos autos do último aviso de recebimento ou mandado citatório cumprido."

No caso, citados os 1º, 3º e 4º réus, conforme mandados de fl. 100/103 e, frustrada a citação da 2ª requerida, a autora pediu a desistência da ação em relação a esta, o que foi homologado pela MM. Juíza à fl. 105-TJ.

Ora, se o prazo para contestar/recorrer, em havendo litisconsórcio passivo conta-se da data de juntada do último mandado



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

de citação cumprido, no caso, por ter havido desistência da ação em face da 2ª ré, ainda não citada, o prazo recursal deve contar da data da homologação da desistência da ação, não podendo os requeridos, ora agravantes, serem prejudicados com eventual "adiantamento" da contagem do início do prazo para agravar em razão da desistência homologada.

É que, na data de 13/05/2015 (juntada do mandado de citação dos 1º, 3º e 4º réus), a 2ª ré não havia sido citada, motivo pelo qual o prazo para os requeridos contestar/recorrer ainda não podia se iniciar.

Pedida a desistência da ação quanto à 2ª requerida, homologada pela magistrada primeva, conta-se, da data de publicação da decisão homologatória o início do prazo para contestar/recorrer.

Tal decisão foi publicada no dia 01/07/2015 (quarta-feira) e o recurso foi interposto no dia 13/07/2015 (segunda-feira), conforme fl. 109-TJ, ou seja, dentro do prazo de 10 (dez) dias previsto no art. 522, do CPC, não havendo falar em intempestividade.

Assim, rejeito a preliminar de intempestividade do recurso.

Por conseguinte, conheço do recurso porque tempestivo, próprio e por ter contado com preparo regular (fl.108-TJ).

Ressalto que a autora, ora agravada, litiga amparada pelos benefícios da justiça gratuita (fl. 48-TJ).

MÉRITO:

Trata-se de recurso de agravo de instrumento em ação de



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

despejo que Elcione Sales Araújo ajuizou contra Madeiras MPA Indústria, Comércio e Exportação Ltda. e outros.

As partes celebraram um contrato de locação não residencial, pelo período de 01/09/2009 até 31/08/2013, tendo firmado aditivo prorrogando sua vigência para 31/05/2014 (fl. 31/35-TJ).

A MM^a. Juíza deferiu a liminar de despejo, conforme decisão de f. 57/59-TJ, por entender que, no caso, houve descumprimento contratual com a sublocação do imóvel por parte dos locatários e que a agravada notificou os agravantes sobre sua intenção de reaver o imóvel após o término da vigência do contrato, manifestando expresso desinteresse em sua prorrogação.

Os réus, ora agravantes, recorreram de tal decisão, alegando que não era cabível a concessão de liminar de despejo. Aduzem que as partes firmaram contrato de locação não residencial em 01/09/2009, com vigência até 31/08/2013, cuja prorrogação do prazo para o dia 31/05/2014 se deu por meio de aditivo, que manteve as demais cláusulas do contrato original firmado entre as partes. Alegam que após a data de 31/05/2014, o aluguel foi pago por período superior a 30 (trinta) dias sem oposição da agravada, aplicando-se o disposto no art. 56 da Lei 8.245/91, que prevê a prorrogação do contrato por prazo indeterminado. Ressaltam que a agravada deixou de proceder com a notificação premonitória conforme determina o art. 57 da Lei do Inquilinato, requisito basilar para o ingresso da ação de despejo. Ponderam que no contrato das partes há previsão de retenção do imóvel em caso de benfeitorias e cláusula que permite a sublocação. Defendem que a manutenção da decisão agravada tem o condão de acarretar prejuízos de difícil reparação. Afirmam que a MM. Juíza não acolheu os embargos de declaração por eles aviados, entendendo que a decisão que concedeu a liminar havia transitado em julgado, todavia, salienta que, no caso, por haver litisconsórcio passivo, o prazo para contestar/agravar conta-se da data de juntada nos autos do último mandado de citação cumprido. Pedem o provimento do recurso para revogar a liminar de



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

despejo concedida.

Analisando com acuidade os autos, tenho que assiste razão aos agravantes.

A nova lei nº 12.112/2009 que alterou a Lei nº 8.245/91 que regula as relações locatícias trata dos requisitos para a concessão de liminar de despejo em relação à locação não residencial.

Dispõe o art. 59, §1º da Nova Lei do Inquilinato Lei 8.245/91, alterada pela Lei nº 12.112, de 2009:

"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;

IX - a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo.

(...)."

Consoante exigência legal, para que seja concedida liminar de despejo por denúncia vazia, é necessário o término do prazo da locação não residencial, caução no valor equivalente a três meses de



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

aluguel e o ajuizamento da ação de despejo em até trinta dias após o termo final ou após o prazo fixado em prévia notificação, comunicando o intento de retomada do bem locado.

Sobre a liminar de despejo leciona Humberto Theodoro Júnior:

"A Lei nº 12.112/09 foi bastante rigorosa com o locatário no tratamento da retomada do imóvel não residencial, em face do contrato vencido. Previu-se, para o caso de falta do direito à renovação do contrato, ação de despejo, com antecipação de tutela (liminar). Para tanto basta que a ação seja aforada nos trinta dias após o termo contratual, ou após a notificação, se verificada a hipótese de prorrogação do contrato por prazo indeterminado, à falta do ajuizamento da ação nos trinta dias do respectivo vencimento (Lei nº 8.245, art. 59, § 1º, VIII).

Para obter essa liminar, será suficiente ao locador prestar uma caução equivalente a três meses de aluguel (Lei nº 8.245, art. 59, § 1º)." (Theodoro Jr., Humberto. Algumas Questões Polêmicas Enfrentadas pela Reforma da Lei do Inquilinato Operada pela Lei nº 12.112, de 09.12.2009. Editora Magister - Porto Alegre - RS. Publicado em: 14 jul. 2011. Disponível em: http://www.editoramagister.com/doutrina_ler.php?id=1038>. Acesso em: 01 mar. 2012.)

No presente caso, conforme ressaltado, as partes celebraram contrato de locação não residencial em 01/09/2009, com vigência até 31/08/2013, cuja data de término foi prorrogada para 31/05/2014, pelo aditivo de fl. 31/32-TJ.

A agravada/locadora notificou a agravante/locatária, Madeiras MPA Indústria Comércio e Exportação Ltda., no dia 23/04/2014, informando seu desinteresse na renovação da locação após o término do prazo estipulado no aditivo, 31/05/2014, requerendo a desocupação do imóvel até tal data, conforme



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

documento de fl. 23/24-TJ.

Todavia, após o término do prazo da locação, 31/05/2014, os locatários permaneceram no imóvel e continuaram a realizar o pagamento dos alugueis previstos, sem oposição da locatária no prazo de 30 (trinta) dias, o que acarretou a prorrogação da locação por prazo indeterminado, nos termos do art. 56, §único da Lei 8.245/91:

"Art. 56. Nos demais casos de locação não residencial, o contrato por prazo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

Parágrafo único. Findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir - se - á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado."

Ato contínuo, após a prorrogação do contrato por prazo indeterminado, a agravada/locadora notificou os agravantes/locatários, no dia 27/08/2014 (fl. 28/29-TJ), cujo recebimento se deu em 28/08/2014 (fl. 30-TJ), requerendo a desocupação do imóvel no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de ajuizamento de ação judicial.

Todavia, como o contrato de locação das partes havia se prorrogado por prazo indeterminado, para denúncia pela locadora/agravada, necessária a notificação por escrito do locatário para desocupação no prazo de trinta dias, a teor do disposto no art. 57, da Lei 8.245/91:

"Art. 57. O contrato de locação por prazo indeterminado pode ser denunciado por escrito, pelo locador, concedidos ao locatário trinta dias para a desocupação."

No caso, a agravada infringiu o disposto no art. 57 da Lei 8.245/91 porque notificou os locatários para desocupação do imóvel



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

no prazo de apenas 15 (quinze) dias e ajuizou a presente ação já no dia 18/09/2014 (fl. 10-v-TJ), ou seja, antes do prazo de 30 (trinta) previsto no referido artigo.

Assim, ao contrário do que entendeu a magistrada primeva, tenho que a agravada não cumpriu os requisitos para o deferimento da liminar.

Saliente-se, lado outro, que no contrato das partes, há cláusula de permissão para sublocação e de retenção de benfeitorias, a saber:

"IV- o LOCADOR, locou para o LOCATÁRIO, um imóvel sem qualquer benfeitoria, sendo este imóvel para uso comercial, e para devida autorização de funcionamento por parte da Prefeitura Municipal de Uberlândia - MG fica desde já autorizado o LOCATÁRIO promover a construção no local para o funcionamento da Empresa Comercial, porém fica assim acordado as duas partes que no término do contrato, o locatário ao devolver o imóvel poderá reter as benfeitorias que promoveu durante a vigência do presente contrato, removendo para outro local a que convier.

(...)

VI- Fica autorizada a sublocação, sessão (sic) ou empréstimo total ou parcial do imóvel, sem prévio consentimento por escrito do LOCADOR, devendo no caso desde ser dado, agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel seja desimpedido nos termos do presente contrato. (fl. 33/34-TJ)

A fotografia de fl. 67-TJ, a princípio, comprova que os agravantes realizaram benfeitorias no imóvel, como alegam.

Logo, se o contrato permitiu a construção e retenção/remoção das benfeitorias, tal fato dificulta a desocupação imediata do imóvel, conforme ressaltado na decisão inicial desta relatora, o que obsta, também, o deferimento da liminar de despejo.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Noutro giro, o contrato inicial permitiu a sublocação, não havendo falar em descumprimento contratual em tal tópico.

Lado outro, os comprovantes de transações bancárias de fl. 66 e 68/72-TJ, comprovam o pagamento dos aluguéis ajustados com a agravada, o que afasta a alegação de inadimplemento dos locatários/sublocatários.

Logo, a meu ver, não cabia a liminar de despejo por denúncia vazia nem por alegada falta de pagamento.

Por fim, também não há falar em deferimento da liminar de despejo por descumprimento de mútuo acordo, com base no art. 59, §1º, I, da Lei 8.245/91, a saber:

"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:

I - o descumprimento do mútuo acordo (art. 9º, inciso I), celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de seis meses para desocupação, contado da assinatura do instrumento;

É que, o aditivo de fl. 31/32-TJ, no qual foi prevista a prorrogação da locação até 31/05/2014 e a restituição do imóvel completamente desocupado nesta data, não foi assinado por duas testemunhas, como exige a Lei, não se aplicando o disposto no art. 59, §1º, I, da lei do Inquilinato, como entendeu a magistrada primeva.

Logo, pelas razões expostas, a liminar de despejo, de fato, não tinha lugar, devendo ser dado provimento ao presente recurso



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

para revogá-la.

DISPOSITIVO:

Assim sendo, rejeito a preliminar e dou provimento ao recurso, para reformar a decisão agravada e revogar a liminar de despejo deferida pela MMª. Juíza a quo.

Custas recursais, pela agravada, observada a Lei 1.060/50.

DES. LEITE PRAÇA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. EDUARDO MARINÉ DA CUNHA - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "PRELIMINAR REJEITADA. RECURSO PROVIDO."