



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Gabinete do Desembargador José Carlos de Oliveira

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5318535-91.2024.8.09.0051

2ª CÂMARA CÍVEL

AGRAVANTE : HIPFONE CELULARES E ACESSÓRIOS LTDA

AGRAVADA : MAIA E BORBA S/A

RELATOR : DESEMBARGADOR JOSÉ CARLOS DE OLIVEIRA

VOTO

Antes de adentrar ao mérito recursal, impende consignar que a matéria a ser examinada no agravo de instrumento, por se tratar de um recurso de âmbito absolutamente restrito, *secundum eventum litis*, circunscreve-se tão somente na análise da decisão fustigada, estando a questão centrada na presença ou não de acertos ou desacertos que a possam nulificar.

Ressalto que salvo as questões tidas como de ordem pública, em relação às quais opera o efeito translativo, ainda assim em circunstâncias excepcionais, nenhum outro tema que não tenha sido objeto de decisão do juízo *a quo* pode ser apreciado pelo juízo *ad quem*, por ocasião do julgamento do agravo de instrumento, sob pena de manifesta supressão de instância.

Deve haver exata correlação entre as razões do agravo de instrumento e o que foi conhecido e decidido pelo juízo *a quo*. É a partir desse cotejo que o Tribunal promove a revisão do ato jurisdicional.

Destarte, o âmbito do julgamento deste recurso fica restrito à análise do reexame da decisão agravada.



Pois bem. Presentes os pressupostos de admissibilidade do agravo de instrumento, dele conheço.

Consoante relatado, a controvérsia recursal cinge-se à irresignação de **HIPFONE CELULARES E ACESSÓRIOS LTDA** com a decisão que deferiu o pedido de tutela de urgência para que desocupe o imóvel locado no prazo de 15 dias, sob pena de despejo e multa, além do cumprimento forçado do ato.

Adianto, desde já, que a insurgência do recorrente não merece prosperar. Explico.

O agravante defende que o contrato de locação pactuado entre as partes possui cláusulas nulas de pleno direito, dado que foi firmado sem prazo definido e, portanto, sem direito à renovação compulsória.

Porém, não há nenhuma ilegalidade na pactuação de contrato de locação sem prazo definido, sendo esta uma faculdade conferida às partes.

Imperioso observar que se está diante de pessoas exercentes de atividade empresarial que possuem, ao menos em tese, a igualdade negocial, caso o agravante não concordasse com os termos expostos no contrato proposto pelo locador, teria ampla discricionariedade para procurar outro imóvel, que aceitasse firmar contrato por prazo definido.

Ademais, ao analisar a lei de locações (Lei 8.245/1991), esta dispõe em seu art. 57 sobre os contratos sem prazo definido:

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 verifica-se a presença dos requisitos autorizadores da liminar pleiteada pela parte agravada, constantes do art. 57 e 59 da referida lei, quais sejam: I) a existência do contrato locatício por prazo indeterminado; II) prazo de 30 dias para a desocupação, III) caução no valor equivalente a três meses de aluguel; e IV) proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada, motivo pelo qual não merece reforma a decisão que concedeu a liminar de despejo.

Nesse sentido, o entendimento desta Corte:



AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA. REQUISITOS LEGAIS PARA DEFERIMENTO TUTELA ANTECIPADA. ATENDIDOS. EFEITO SUSPENSIVO INDEFERIDO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO PREJUDICADO. I- Tendo em vista que o recurso de agravo de instrumento encontra-se apto para julgamento do mérito, fica prejudicada a análise do agravo interno interposto contra decisão que indeferiu o efeito suspensivo ao recurso. II- **Por força do artigo 59, § 1º, VIII da Lei de Locações, para que o despejo seja concedido liminarmente em ação de despejo por denúncia vazia, o contrato locatício deve ter encerrado o termo final de sua vigência determinada e a ação de despejo deve ser ajuizada até 30 (trinta) dias do termo final do contrato ou do prazo assinado em notificação para desocupação voluntária do imóvel locado e o juízo deve ser caucionado em valor correspondente a 3 (três) prestações locatícias mensais, requisitos esses integralmente atendidos.** AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO. AGRAVO INTERNO PREJUDICADO.

(TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento 5865333-87.2023.8.09.0051, Rel. Des(a). BRENO CAIADO, 11ª Câmara Cível, julgado em 14/03/2024, DJe de 14/03/2024)

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5701259-16.2023.8.09.0051 COMARCA DE GOIÂNIA 3ª CÂMARA CÍVEL (camaracivel3@tjgo.jus.br) AGRAVANTE : FORTIER LAN HOUSE E INFORMÁTICA - EIRELI AGRAVADA : ENAC - EMPRESA NACIONAL DE MERCADOS LTDA RELATOR : Desembargador GERSON SANTANA CINTRA EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA. LIMINAR PARA DESOCUPAÇÃO. REQUISITOS LEGAIS PREENCHIDOS. ILEGALIDADE, ABUSIVIDADE OU TERATOLOGIA NÃO VISLUMBRADAS. DECISÃO MANTIDA. 1. O agravo de instrumento é recurso que deve ser julgado secundum eventum litis, limitando-se a analisar o acerto ou desacerto da decisão recorrida, sem ingressar no mérito da demanda, sob pena de prejulgamento da causa e supressão de instância. 2. **Na locação não residencial por prazo indeterminado, para concessão do pedido liminar de despejo faz-se necessário o preenchimento dos requisitos legais dos artigos 57 e 59, 1º, VIII, ambos da Lei do Inquilinato, quais sejam: i) notificação extrajudicial do locatário, concedendo-lhe o prazo de trinta (30) dias para a desocupação, que, no caso, apesar de ter havido resistência para assinatura, foi devidamente encaminhada ao endereço do locatário; ii) ajuizamento da ação de despejo dentro do prazo de trinta (30) dias contados do término do prazo de desocupação voluntária constante da notificação; e iii) prestação de caução, no valor equivalente a três (03) meses de aluguel.** 3. Verificando-se que todos os requisitos estão comprovados, eis que houve o caucionamento equivalente à soma de três aluguéis, notificação para desocupação do imóvel em trinta (30) dias e ajuizamento da ação. Desta feita, encontram-se preenchidos todos os requisitos legais, não merecendo prosperar as razões recursais. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO.

(TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento 5701259-16.2023.8.09.0051, Rel. Des(a). DESEMBARGADOR GERSON SANTANA CINTRA, 3ª Câmara Cível, julgado em 22/02/2024, DJe de 22/02/2024)

Assim, deve ser mantida a decisão que concedeu a liminar de despejo.



AO TEOR DO EXPOSTO, CONHEÇO do agravo de instrumento interposto e **NEGO-LHE PROVIMENTO**, a fim de manter incólume a decisão agravada.

É como voto.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Desembargador **JOSÉ CARLOS DE OLIVEIRA**

Relator

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5318535-91.2024.8.09.0051**, acordam os componentes da Terceira Turma Julgadora da 2ª Câmara Cível, por unanimidade de votos, **em conhecer e negar provimento ao agravo de instrumento**, nos termos do voto do relator.

Votaram com o Relator o Desembargador Reinaldo Alves Ferreira e o Desembargador Vicente Lopes da Rocha Júnior.

A sessão foi presidida pelo Desembargador José Carlos de Oliveira.

Presente a ilustre Procuradora de Justiça Doutora Dilene Carneiro Freire.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Desembargador **José Carlos de Oliveira**



Relator