



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

5ª Câmara Cível

Agravo de Instrumento - Nº 1404187-51.2026.8.12.0000 - Três Lagoas

Relator(a) – Exmo(a). Sr(a). Des. Vilson Bertelli

Agravante : Shopping Três Lagoas S.A..

Advogado : Douglas de Oliveira Santos (OAB: 14666/MS).

Agravado : _____.

Agravado :.

EMENTA – AGRAVO DE INSTRUMENTO – DESPEJO – LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER – DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL – TUTELA DE URGÊNCIA – PRESENÇA DOS REQUISITOS DO ART. 300 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL – DESPEJO LIMINAR – de tutela provisória de urgência CABIMENTO. A concessão está condicionada à perigo de dano. A presença de esse probabilidade do direito e ao o s requisitos enseja o deferimento do respectivo requerimento. Recurso provido. A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos, ACORDAM, **em sessão permanente e virtual**, os(as) magistrados(as) do(a) 5ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, na conformidade da ata de julgamentos, a seguinte decisão: Por unanimidade, deram provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator..

Campo Grande, 23 de abril de 2026

Des. Vilson Bertelli

Relator(a)

R E L A T Ó R I O

O(A) Sr(a). Des. Vilson Bertelli.

Shopping Três Lagoas S.A interpõe agravo de instrumento contra decisão interlocutória proferida nos autos da demanda de despejo ajuizada contra _____ e outro (p. 27 dos autos principais). Foi indeferida a tutela de urgência pleiteada pela parte agravante.

Sustenta a presença dos requisitos legais para o deferimento da liminar de despejo, com destaque, além da inadimplência da parte agravada, para a grave violação das normas de segurança contra incêndio. Afirma a existência de risco concreto e elevado de incêndio, em razão da atividade desenvolvida em cozinha profissional instalada na praça de alimentação do shopping center, circunstância que compromete a segurança do empreendimento e de seus frequentadores. Requer a antecipação dos efeitos da tutela recursal, a fim de que se determine, desde logo, a desocupação da loja “ _____”,





Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

como medida necessária para cessar o risco identificado e resguardar a integridade da coletividade

Deferida, em antecipação de tutela, a pretensão recursal, para determinar a desocupação da loja “_____”, localizada no Shopping Três Lagoas, no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da intimação, sob pena de despejo forçado, autorizada, se necessário, a utilização de força policial e arrombamento (p. 327/330).

Desnecessária a apresentação de contraminuta, pois o réu não foi citado.

V O T O

O(A) Sr(a). Des. Wilson Bertelli. (Relator(a))

I. Fundamentação

Nos termos do artigo 300 do Código de Processo Civil, a tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano.

Nas locações em shopping center, prevalecem as condições livremente pactuadas entre as partes, nos termos do art. 54 da Lei nº 8.245/91, conferindo-se especial relevância ao cumprimento das obrigações contratuais, em razão das peculiaridades desse tipo de empreendimento, marcado pela atuação integrada dos lojistas e pela necessidade de preservação da segurança e do adequado funcionamento do complexo comercial.

No caso, está evidenciado o descumprimento de obrigação contratual essencial por parte da agravada, consistente na observância das normas técnicas e de segurança, especialmente as relativas à prevenção e combate a incêndio.

Os elementos constantes dos autos, notadamente os laudos técnicos apresentados, indicam que a atividade desenvolvida no estabelecimento “_____” foi classificada como de “RISCO 4”, o mais elevado grau de periculosidade, evidenciando situação concreta de irregularidade e potencial risco à coletividade.

A locatária, além de não promover a regularização das inconformidades apontadas, recusou-se a assinar a notificação técnica correspondente, o que evidencia resistência injustificada ao cumprimento das exigências de segurança, agravando o quadro de risco.

Tal circunstância configura inadimplemento contratual relevante, apto a ensejar a rescisão do contrato de locação, conforme expressamente previsto na cláusula 8ª do ajuste firmado entre as partes.

O perigo de dano, por sua vez, é inequívoco, tendo em vista que a



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

manutenção da atividade em desacordo com as normas de segurança contra incêndio expõe a risco concreto a integridade física de frequentadores, funcionários e demais lojistas, sobretudo em ambiente de grande circulação de pessoas, como é o shopping center.

A propósito:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de despejo por falta de pagamento. Locação comercial em shopping center. Pedido de desocupação do imóvel, formulado no curso do processo, em razão de infração contratual relacionada à conformidade do bem às diretrizes de segurança. Liminar de despejo deferida em primeira instância. Insurgência da ré locatária. **Despejo que pode ser decretado em sede de tutela de urgência, nos termos do artigo 300 do CPC. Laudo técnico que apurou diversas irregularidades nas instalações do imóvel locado, com elevada possibilidade de incêndio. Risco de abalo às estruturas do espaço e à incolumidade física dos lojistas e frequentadores do shopping.** Ré que não solucionou os problemas mesmo após ser notificada. Requisitos autorizadores da medida pleiteada vislumbrados em sede de cognição sumária. Decisão mantida. Recurso desprovido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2287712-73.2024.8.26.0000; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XV - Butantã - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/10/2024; Data de Registro: 21/10/2024) – g.n

Desse modo, concedo a liminar de despejo.

II. Dispositivo

Ante o exposto, dou provimento do recurso, para confirmar a decisão que deferiu a antecipação dos efeitos da tutela recursal, a fim de determinar a desocupação do imóvel pela parte agravada, nos termos já fixados.

D E C I S Ã O

Como consta na ata, a decisão foi a seguinte:

POR UNANIMIDADE, DERAM PROVIMENTO AO RECURSO, NOS TERMOS DO VOTO DO RELATOR.

Presidência do(a) Exmo(a). Sr(a). Des. Luiz Antônio Cavassa de Almeida

Relator(a), o(a) Exmo(a). Sr(a). Des. Vilson Bertelli



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

Tomaram parte no julgamento os(as) Exmos(as). Srs(as). Des. Wilson Bertelli, Des. Geraldo de Almeida Santiago e Des. Alexandre Raslan.

Campo Grande, 23 de abril de 2026.