



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
São Paulo

Registro: 2025.0000285046

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2022687-63.2025.8.26.0000, da Comarca de Praia Grande, em que é agravante MICHEL ELIAS NETO, é agravada MARIA ALICE ALEXANDRE.

ACORDAM, em 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 25 de março de 2025.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
São Paulo

VOTO Nº 27.621

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2022687-63.2025.8.26.0000

COMARCA: PRAIA GRANDE (5ª VARA CÍVEL)

AGRAVANTE: MICHEL ELIAS NETO

AGRAVADA: MARIA ALICE ALEXANDRE

JUIZ DE PRIMEIRO GRAU: ALÉSSIO MARTINS GONÇALVES

LOCAÇÃO - Imóvel comercial - Ação de despejo por denúncia vazia - Propositura no prazo de 30 dias do termo previsto no contrato - Caução prestada - Decisão de primeiro grau que defere a liminar - Agravo interposto pelo réu - Contrato escrito - Pedido de retomada do imóvel que descaracteriza suposta obrigação verbal de não exercer tal direito - Requisitos legais preenchidos - Impossibilidade legal de obrigar a locadora a renovar o contrato - Prestação de caução quando da celebração do contrato que não garante o direito à renovação - Recurso desprovido

Cuida-se de agravo de instrumento em ação de despejo por denúncia vazia, tirado de decisão (fl. 118 dos autos de origem) que manteve decisões anteriores (fls. 29, 37, 45 e 68 dos autos de origem) e indeferiu pedido de revogação da liminar concedida, destinada a compelir o agravante a desocupar o imóvel no prazo de quinze dias.

O réu pede a reforma da decisão e a cassação da liminar.

O pedido de efeito suspensivo foi deferido.

A agravada apresentou resposta, com pedido de revogação da liminar, o que foi deferido.

É o relatório.

A decisão recorrida foi assim proferida: “*Vistos. Fls. 79/88: Não obstante as alegações da parte requerida, mantenho a medida liminar que deferiu o despejo do imóvel locado. Nota-se que no contrato firmado entre as partes (fls. 15/20), cláusula sexta, inciso I, alínea "h", o locatário se compromete a desocupar o imóvel ao final da locação, caso esta não seja renovada, bem como na alínea "j" estipulou-se que a renovação automática, somente ocorreria em caso de ausência de pronunciamento prévio das partes, o que não ocorreu, na medida em que a autora notificou a ré em 14/10/2024, conforme AR de fl. 22. Embora a demandada tenha contranotificado a autora, não comprovou que se utilizou de instrumento jurídico adequado, qual seja, ação renovatória de aluguel. Desta feita, considerando que a locação encerrou-se em 30/11/2024 e a requerida fora notificada em 14/10/2024, com mais de um mês de antecedência, imperioso a manutenção da liminar de despejo deferida nos autos. Aguarde-se o retorno do mandado devidamente cumprido. Remetam-se os autos ao distribuidor local para cadastramento da reconvenção. Após, conclusos. Intime-se”*”.

O inconformismo não comporta acolhimento, devendo os fundamentos da decisão ser adotados como razões de

decidir e incorporados ao presente voto, nos termos do artigo 252 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça (*“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento”*).

Estão presentes os requisitos do artigo 59, § 1º, inciso VIII, da Lei nº 8.245/91, que dispõe que *“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 (fls. 25/27 de origem), nas ações que tiverem por fundamento exclusivo: o término do prazo da locação não residencial (30 de novembro de 2024 - fl. 15 de origem), tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo (2 de dezembro de 2024) ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada (fls. 21/22 de origem)”*.

Ao contrário do que pretende o agravante, o exercício da retomada do imóvel pela agravada está condicionado unicamente ao cumprimento do requisito do artigo 59, § 1º, inciso VIII, da Lei nº 8.245/91, qual seja, 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.

Releva observar também que o agravante, mesmo após notificado, não propôs a ação renovatória prevista no artigo 51 da Lei nº 8.245/91.

A pretensão recursal está fundada em premissas manifestamente equivocadas, razão pela qual é de ser rejeitada.

A pretensão voltada a obrigar a locadora a renovar o contrato, deduzida na contestação e na reconvenção apresentadas em primeiro grau, assim como o pedido de indenização pela compra do ponto comercial em negociação celebrada com o inquilino anterior, será ainda objeto de apreciação nos momentos processuais adequados. No entanto, desde logo é possível visualizar que o pedido de renovação do contrato está fundado em premissa manifestamente equivocada, pois a renovação de que procura se valer o agravante significa, na prática, a celebração de novo contrato de locação, e não está condicionada, por óbvio, à sua exclusiva manifestação de vontade.

A propositura da ação de despejo deve ser entendida como postura manifestamente incompatível com a vontade da locadora de renovar o contrato de locação.

Admitir o contrário, ou seja, que a celebração de

novo contrato de locação está condicionada unicamente à vontade e ao interesse do locatário agravante, é afrontar o princípio da liberdade de contratação, o que é juridicamente inadmissível.

A cláusula quinta, item 1, do contrato de locação limita-se a obrigar o locatário, na forma do artigo 37 da Lei nº 8.245/91, a prestar fiança com a finalidade de garantir o pagamento dos “3 (três) últimos alugueis caso não haja interesse em novo contrato”. Ao contrário do que alega o agravante, dessa cláusula não se extrai ter sido a ele assegurado o direito à renovação do contrato.

Do mesmo modo, as cláusulas segunda, subitem 4.1 (“Para a renovação contratual um novo valor reajustado será acertado entre as partes”), e sexta, item 1, alínea “h” (“Caso não renove o contrato o LOCATÁRIO compromete-se a desocupar o imóvel, no dia 30.11.2024, deixando o imóvel completamente livre de pessoas e objetos, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial”), não garantem ao agravante o direito à renovação do contrato.

A leitura do contrato não permite concluir que estão comprometidas com a verdade também as alegações de que “*Todo o contrato de locação comercial existente entre as partes litigantes foi feito para garantir ao Agravante o direito à renovação contratual*” (fl. 10 do presente agravo) e de que a interpretação do contrato veda o direito da locadora à propositura de ação de despejo por denúncia vazia.

Não há qualquer dispositivo contratual em tais sentidos.

Considerando, portanto, que, conforme já mencionado, estão presentes os requisitos do artigo 59, § 1º, inciso VIII, da Lei nº 8.245/91, conclui-se ser caso de negar provimento ao recurso, conforme precedente desta Câmara:

Ação de despejo por denúncia vazia - Imóvel locado para fim não residencial - Liminar deferida - Ajuizamento da ação no prazo estabelecido pelo art. 59, § 1º, inciso VIII, da Lei nº 8.245/91, com depósito de caução no valor de três alugueres - Presentes os requisitos legais para a concessão da liminar - Recurso não provido” (Agravamento de Instrumento nº 0007934-92.2012.8.26.0000, Relatora Desembargadora Silvia Rocha, 28.3.2012)

Não procedem também as alegações de que “a garantia ofertada pelo Agravante está sendo desvirtuada” e de que a agravada “age de forma sorrateira e de má-fé”.

A fiança prestada pelo agravante (cláusula quinta, item 1, do contrato de locação) teve a finalidade, conforme acima



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
São Paulo

mencionado, de cumprir a regra do artigo 37 da Lei nº 8.245/91 e garantir o pagamento dos “3 (três) últimos aluguéis caso não haja interesse em novo contrato”. Ao contrário do que consta a fl. 10 das razões de agravo, a caução prestada pelo locatário não está “sendo usada pela Agravada para garantir o Nobre Juízo para obter a concessão da liminar”, pois a caução prestada pela locadora (fls. 25/27 dos autos de origem) tem vocação diversa, prevista no artigo 59, § 1º, da Lei nº 8.245/91, e não tem por finalidade garantir “o direito do Agravante a indenização pela compra do ponto comercial do amigo e antigo inquilino da Agravada, Sr. Ronaldo, o que está sendo defendido na reconvenção”, razão pela qual fica rejeitado o pedido voltado a impor à agravada a obrigação de complementar a garantia no valor de R\$ 160.000,00.

As circunstâncias acima autorizam, pois, a ratificação da decisão agravada, de modo que a pretensão recursal não comporta acolhida.

Ante o exposto, o voto é no sentido de se negar provimento ao agravo.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN
Relator