



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000291112**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004430-71.2022.8.26.0045, da Comarca de Arujá, em que são apelantes MAXTC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A e MANOEL GOMES DA ROSA, são apelados CECY DINIZ NASSER (ESPÓLIO), SORAIA MARIA GARCIA NASSER e LEON NASSER VENTURA MESQUITA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI E CARMEN LUCIA DA SILVA.

São Paulo, 26 de março de 2025.

**SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**Apelação Cível nº 1004430-71.2022.8.26.0045**

**Apelante: Maxtc Empreendimento e Participações Ltda**

**Apelados: Soraia Maria Garcia Nasser e Leon Nasser Ventura Mesquita**

**TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado**

**(Voto nº SMO 49936)**

**LOCAÇÃO – Despejo por denúncia vazia – Contrato de locação comercial – Notificação para desocupação no prazo de 30 dias, enviada ainda durante a vigência do contrato, mas para efeito apenas após o encerramento do prazo – Providência, na verdade, desnecessária – Ciência inequívoca da locatária a respeito da intenção do locador de retomar o imóvel – Possibilidade de retomada do imóvel – Exegese artigo 56 e 59, VIII, ambos da Lei nº 8.245/91 – Sentença mantida quanto ao resultado da ação.**

**HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS – Causa de menor complexidade – Verba honorária reduzida – Fixação conforme o disposto pelo artigo 85, § 2º, do Novo Código de Processo Civil – Razoabilidade – Fixação reduzida para 10% do valor atualizado da causa, provido o recurso apenas nesse ponto.**

**Apelação parcialmente provida.**

Trata-se de recurso de apelação interposto por MAXTC EMPREENDIMENTO E PARTICIPAÇÕES LTDA (fls. 197/202, com documentos às fls. 203/215) contra a r. sentença de fls. 175/178, integrada às fls. 194, proferida pelo MM. Juiz da 2ª Vara Judicial da Comarca de Arujá, Dr. José Henrique Oliveira Gomes, que julgou procedente a ação de despejo movida por SORAIA MARIA GARCIA NASSER e LEON NASSER VENTURA MESQUITA, para rescindir o contrato e determinar a desocupação voluntária em quinze dias. Além disso, condenou a apelante no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 20% sobre o valor atualizado da causa. Ainda, foi reconhecida a ilegitimidade passiva de MANOEL GOMES DA ROSA,

condenada a autora ao pagamento de honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Sustenta a apelante que a r. sentença comporta reforma. Inicialmente, alega nulidade por ilegitimidade ativa do espólio, uma vez que o inventário se encerrou em 19.04.24, extinta a personalidade jurídica do apelado. Cita precedentes. Alega ainda falta de interesse processual para a propositura da ação, uma vez que não preenchidos os requisitos legais para a ação de despejo por denúncia vazia. Diz que a notificação foi expedida ainda durante a vigência do contrato. Questiona ainda os honorários sucumbenciais, fixados em 20% sobre o valor da causa, que reputa excessivo. Postula o provimento do recurso.

Contrarrazões às fls. 219/230, pela manutenção da r. sentença, com preliminar de não conhecimento do recurso.

Diante da questão suscitada quanto à ilegitimidade ativa, foi determinada a suspensão do feito com regularização da coautora Soraia, substituída da figura de inventariante do espólio para única herdeira, atendida às fls. 237/238.

É o relatório.

Inicialmente, como acima mencionado, a questão da ilegitimidade ativa foi devidamente apreciada e regularizada, restando superado o tema, com substituição do Espólio de Cecy Diniz Nasser por Soraia Maria Garcia Nasser, a sua única herdeira e previamente inventariante, lembrando-se que também é autor Leon Nasser Ventura Mesquita.

Ainda, rejeito a preliminar suscitada pelos apelados em contrarrazões, também sobre o tema, inexistindo inovação recursal, pois se trata de matéria de ordem pública.

Presentes os pressupostos recursais, conheço do recurso, recebendo-o em seus regulares efeitos, mas nego-lhe provimento.

As partes celebraram contrato de locação não residencial (cf. instrumento de fls. 16/19), com vigência por prazo certo de

dez anos, entre dezembro de 2012 e dezembro de 2022.

Pois bem.

Na situação, a notificação extrajudicial de fls. 20/24 revela interesse completamente diverso à prorrogação do contrato, dando ciência à locatária que a relação entre as partes se encerraria em 02.12.22, quando findo o prazo pactuado.

Aqui, embora a apelante insista no tema, já decidido adequadamente pelo MM. Juízo, sem razão sua insurgência.

Em momento algum os locadores pleitearam denunciar o contrato durante a sua vigência. Simplesmente optaram por dar ciência à locatária de seu claro desinteresse na continuidade quando o mesmo fosse encerrado.

Assim, o pedido de desocupação foi expresso como requerido para o dia do encerramento do contrato.

Mesmo assim, como também observado pelo magistrado, tal providência sequer era necessária.

Isso porque, nos termos do *caput* do artigo 56 da Lei nº 8.245/1.991, *“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”*.

Em seu parágrafo único, o mesmo artigo 56 preceitua que *“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”*.

Ou seja, a oposição do locador foi amplamente noticiada à locatária, seja pela notificação mencionada, seja pela própria propositura da ação dentro no período de trinta dias, a ensejar, ainda, o pedido de liminar, fundado no artigo 59, como ocorreu no caso dos autos.

O artigo 59 da mesma lei, especificamente no que diz respeito à ação de despejo, diz o §1º, inciso VIII:

*“§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 como 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”.*

A presente demanda foi ajuizada dentro do prazo de 30 dias para desocupação do imóvel, sem que a apelante tivesse atendido à solicitação voluntariamente.

Portanto, cumpridos os requisitos legais, o pedido de despejo é mesmo procedente.

Por outro lado, tem razão a apelante no que diz respeito à verba honorária fixada pelo MM. Juízo em 20% sobre o valor atualizado da causa.

Cabível a fixação dos honorários advocatícios entre o mínimo de 10 e o máximo de 20% do valor da causa, nos termos do §2º, do artigo 85, do Código de Processo Civil, tendo o magistrado optado pelo teto.

Considerado o grau de zelo do profissional, o lugar da prestação do serviço, a natureza e importância da causa, o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido, reputo excessiva a verba.

O processo tramitou em Comarca diversa da qual é sediado o escritório do procurador da autora, embora próxima à Capital; realmente, a ação de despejo é demanda de exposição de fatos e fundamentos simples.

No caso concreto, o trâmite do processo seguiu o rito esperado, sem a necessidade de interposição de qualquer recurso além da presente apelação e não se fez necessária instrução processual. Houve prolação de sentença em menos de dois anos.

Nessas circunstâncias, em que pese a aplicação dos parâmetros legais, de fato, há razão para a alteração dos honorários,

fixados em 20% da causa para remuneração do trabalho desenvolvido pelo patrono da apelada.

Indispensável que se aplique o princípio da razoabilidade, valendo-se o julgador da proporcionalidade para mensurar o percentual mais adequado para a remuneração do advogado.

Assim, no que diz respeito à condenação à verba honorária fixada na sentença, devem ser considerados os parâmetros do art. 85, §2º do Código de Processo Civil, razão pela qual reputo excessiva a verba honorária arbitrada em 20%, ficando reduzidos para 10% do valor atualizado da causa, que entendo capaz de bem remunerar o patrono da parte contrária, apenas nesse ponto provido o recurso da apelante.

No mais, fica mantida a r. sentença.

Por esses fundamentos, dou provimento parcial ao recurso apenas para reduzir a verba honorária, fixando-a em 10% sobre o valor atualizado da causa, mantendo-se no mais a r. sentença.

**SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA**

Relator