



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000309009

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2054103-49.2025.8.26.0000, da Comarca de Itariri, em que é agravante OESA COMÉRCIO REPRESENTAÇÕES LTDA, é agravado SRS IMOVEIS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), CLAUDIA MENGE E J.B. PAULA LIMA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO

Processo nº 2054103-49.2025.8.26.0000

Comarca: Itariri (Vara Única)

Agravante: Oesa Comércio Representações Ltda

Agravada: SRS Imóveis Ltda

Juiz: Gustavo Blumer Alves

Voto nº 23.194

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Tutela Antecipada em Caráter Antecedente – Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial – Decisão que deferiu parcialmente a tutela de urgência de natureza antecipada, para prorrogar o prazo de desocupação do imóvel, por 60 dias adicionais ao prazo concedido pela agravada, mantidas as demais disposições contratuais – Irresignação da autora – Não acolhimento – Hipótese em que, apesar de estar caracterizado o regular preenchimento dos requisitos do artigo 300 do CPC, não restou comprovada a efetiva impossibilidade de desocupação do imóvel no prazo fixado, que somado ao concedido na notificação extrajudicial enviada, importa em 90 dias – Prazo que se revela suficiente para realização da mobilização necessária à desocupação, especialmente diante da evidente ciência da locatária, quanto a ausência de acordo quanto a renovação negociada, ensejando a possibilidade de denúncia imotivada – Decisão mantida – Recurso desprovido.

Cuida-se de agravo de instrumento, com pedido de antecipação de tutela recursal, interposto contra a r. decisão de fls. 213/216 na origem, que deferiu parcialmente a tutela de urgência de natureza antecipada, para prorrogar o prazo de desocupação do imóvel, por 60 dias adicionais ao prazo concedido pela agravada, mantidas as demais disposições contratuais.

Alega a agravante que, após acertar consensualmente a renovação do contrato de locação, para extensão do prazo locatício por 60 meses, prorrogável por mais 60 meses, a agravante estava engajada na finalização da detalhada e

exaustivamente discutida minuta ao aditivo contratual que formalizaria a renovação, foi surpreendida pelo envio da notificação de desocupação do imóvel, inexistindo qualquer planejamento ou preparo para desocupar o imóvel, o que se torna impraticável no exíguo prazo concedido pela locadora, e complementado pela concessão parcial da liminar, ensejando prejuízos de grande monta, que justificam o pedido de concessão de tutela antecipada antecedente. Diz que a desmobilização de uma operação logística de distribuição de alimentos é complexa, demandando planejamento prévio, que no caso vertente enseja o desligamento de funcionários e custo pessoal, que não estão sendo considerados pela agravada. Afirma que o prazo suplementar de 60 dias, deferido pela r. decisão agravada, não é suficiente para mitigar os prejuízos que serão suportados pela agravante e por seus funcionários, tendo em vista a complexidade inerente à desmobilização de um centro de distribuição de alimentos e que a locatária, ora agravante, não estava preparada para tal movimentação. Pleiteia a antecipação dos efeitos da tutela recursal, para prorrogação do prazo para desocupação por, ao menos 180 dias, sendo que tal prorrogação não trará qualquer prejuízo à agravada, eis que a agravante continuará cumprindo o que restou pactuado no contrato. Salienta que o imóvel locado é utilizado para armazenamento e distribuição de produtos alimentícios secos e molhados, este últimos armazenados em câmaras frias já instaladas no local, sendo que no último ano a agravante identificou a necessidade de reforma no imóvel, ante a detecção de anomalias preocupantes que comprometiam a segurança de uso da câmara fria. Diz que diante da necessidade de reparos, estava negociando a formalização de aditivo contratual para continuidade da locação por 60 meses, prorrogável por mais 60 meses, sendo negociados aspectos relacionados as obras que seriam realizadas no imóvel, as quais geraram as discussões que postergaram a formalização do terceiro aditivo, embora inexistisse discussão ou incertezas quanto a intenção de renovar o contrato. Sustenta que a verossimilhança de suas alegações restou comprovada pela existência de diversas tratativas mantidas entre as partes visando a prorrogação do contrato, conforme trechos colacionados, demonstrando que o envio de notificação extrajudicial solicitando a desocupação do imóvel gerou a quebra de justa expectativa, além de evidenciar comportamento contraditório e desleal da agravada, e que o risco de dano restou comprovado em razão da

complexidade da operação necessária para deslocamento do centro de distribuição de alimentos instalado no imóvel, além de prejuízos significativos ante a necessidade de encerramento de suas operações no centro de distribuição instalado, com o desligamento de funcionários e remanejamento das operações e produtos, que acarretará custo estimado de R\$ 1.456.205,00, além do aumento no custo para locação de outro espaço apto a comportar o estoque mantido no centro de distribuição a ser encerrado, ensejando despesas no valor de aproximadamente R\$ 5.956.730,00, justificando a necessidade de prorrogação do prazo fixado. Sustenta que a concessão de mais prazo é necessária para buscar outro imóvel na mesma região, com as características mínimas necessárias para instalação de um grande centro de distribuição, bem como para posterior negociação do contrato de locação com o proprietário do imóvel e para a execução das obras necessárias para instalação de uma estrutura frigorífica adequada, para depois realizar a transferência da operação, incluindo estoque, área administrativa e pessoal. Por fim, requer a antecipação dos efeitos da tutela recursal, para determinar a manutenção das obrigações contratuais pactuadas entre as partes, nas mesmas condições atuais, pelo período de 12 meses, ou para prorrogar o prazo para desocupação por, no mínimo, 180 dias, o que ao final deverá ser confirmado, com a reforma da r. decisão agravada.

É o relatório.

Desnecessária a intimação da agravada, na forma do art. 1.019, inciso II, do CPC, ante a inexistência de prejuízo.

O exame dos autos revela que a r. decisão agravada deferiu parcialmente a tutela de urgência pleiteada, para prorrogar o prazo de desocupação do imóvel, concedido pela requerida, por 60 dias adicionais, mantidas as demais disposições contratuais.

Assim, a irresignação da agravante se refere tão somente ao prazo de prorrogação concedido, o qual requer seja estendido por 12 meses ou 180 dias.

No caso vertente, conforme bem salientado pela r. decisão agravada, está caracterizada a relevância da fundamentação da agravante, ante a comprovada

existência de diversas negociações mantidas entre as partes, no sentido de renovar o contrato de locação pactuado, além de estar evidenciado o risco de dano, ante o exíguo prazo concedido para desocupação, principalmente por se considerar a complexidade das ações necessárias para desmobilização do centro de distribuição instalado no imóvel locado.

Todavia, embora esteja caracterizada a complexidade da mobilização necessária para a desocupação do imóvel, principalmente em razão de sua utilização para instalação de um dos centros de distribuição de alimentos da agravante, não foi apresentado nenhum elemento de prova acerca da efetiva impossibilidade de desocupação, no prazo suplementar concedido pela r. decisão agravada, que somado ao prazo concedido na notificação, importa em 90 dias.

Ademais, apesar das diversas tratativas mantidas entre as partes, quanto as negociações relativas a renovação do contrato, diante da incontroversa ausência de acordo, bem como da consequente falta de formalização de eventual aditivo, conforme e-mails colacionados em fls. 122/125 na origem, em que não há informação de eventual resposta da locadora, é possível presumir que a locatária tinha ciência da possibilidade de rescisão contratual por denúncia vazia, ante o término do prazo pactuado no contrato colacionado em fls. 43/57 na origem, que se encerrou em 08/01/2025.

Dessa forma, de rigor a manutenção do prazo de prorrogação concedido pela r. decisão agravada, que se revela suficiente para que a agravante possa providenciar a mobilização necessária para desocupar o imóvel, especialmente por não estar caracterizada nenhuma das hipóteses de prorrogação excepcional, previstas no artigo 63 da Lei nº 8.245/1991.

Nesse sentido, já decidiu esta E. Corte:

“Agravo de instrumento. Ação de manutenção da locação com pedido de tutela de urgência. Decisão que indeferiu o pedido liminar formulado pela locatária autora, objetivando a prorrogação da locação não residencial por mais seis meses ou até junho de 2025. Insurgência da autora. Descabimento. Contrato que vigia por

prazo indeterminado. Pedido de desocupação que encontra amparo no artigo 57 da Lei nº 8.145/91. Alegação de que o prazo para desocupação é exíguo, dada a especificidade da atividade da autora, tratando-se de fabricante de insumos para laboratórios, voltados à saúde, que não prospera. Hipótese que não encontra respaldo no art. 63, §3º, da Lei do Inquilinato. Ausência de fundamento legal para prorrogação do prazo. Decisão mantida. Recurso não provido.” (AI nº 2011455-54.2025.8.26.0000, Relatora: Ana Lucia Romanhole Martucci, Órgão julgador: 33ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 28/01/2025).

“LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. Liminar de despejo. Dilação do prazo para desocupação. Admissibilidade apenas em situações excepcionais. Precedentes. Excepcionalidade, todavia, não configurada no caso concreto. Suficiência do prazo decorrido para que a locatária desmobilizasse o aparato que guarnece o galpão comercial e desocupasse o imóvel. Decisão mantida. Recurso não provido.” (AI nº 2347338-23.2024.8.26.0000, Relator: Gilson Delgado Miranda, Órgão julgador: 35ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 21/12/2024).

“AÇÃO DE DESPEJO COM PEDIDO DE LIMINAR INAUDITA ALTERA PARS PARA DESOCUPAÇÃO IMEDIATA (DENÚNCIA VAZIA). LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. DECISÃO QUE DEFERIU A LIMINAR. AGRAVO DE INSTRUMENTO. - Irresignação do réu com relação à decisão que deferiu o pedido liminar para determinar a desocupação voluntária do imóvel, no prazo de 15 dias, sob pena de despejo. Pedido de concessão de prazo de 120 dias para desocupação. Não acolhimento. O prazo decorrido desde a decisão agravada é mais que suficiente para que o réu promova a retirada de seus pertences e dos veículos do estacionamento. Precedentes desta Corte. Decisão mantida. Recurso não provido.” (AI nº 2286081-31.2023.8.26.0000, Relator: Eduardo Gesse, Órgão julgador: 28ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 21/11/2024).

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação acima.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator