



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000309291

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2289359-06.2024.8.26.0000, da Comarca de Piracaia, em que é agravante TATIANA SANTOS OLIVEIRA, é agravado LOTERICA GIGANTE DA SORTE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente), PAULO ALONSO E CARLOS RUSSO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MONTE SERRAT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2289359-06.2024.8.26.0000

Comarca: Piracaia (1ª Vara)

Processo nº 1002951-55.2023.8.26.0450

Juiz: Cléverson de Araujo

Agravante: Tatiana Santos Oliveira

Agravada: Lotérica Gigante da Sorte Ltda.

Voto nº 8.044

Agravo de instrumento – Ação renovatória de locação comercial – Insurgência em face das decisões que, dentre outras providências, julgaram procedente em parte o pedido renovatório, pelo prazo de cinco anos, prosseguindo o feito em relação ao valor da locação – Locadora que pretende a retomada do imóvel para uso próprio – Possibilidade, nos termos do art. 52, II, da lei nº 8.245/91 – Declaração do locador que goza de presunção relativa de sinceridade, a qual não foi elidida pelo locatário – Possibilidade de o locatário pleitear, futuramente, indenização, caso verificada a ocorrência de uma das hipóteses do art. 52, § 3º, da lei nº 8.245/91 – Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto em face das r. decisões de fls. 173/176 e 191/192, que, nos autos de ação renovatória de locação comercial, dentre outras providências, julgaram procedente em parte o pedido renovatório, pelo prazo de cinco anos, prosseguindo o feito em relação ao valor da locação.

Alega a ré, ora agravante, ter comprovado que a empresa de seu marido é recente e que ele está em busca de bons fornecedores e funcionários para poder inaugurá-la em imóvel próprio, sendo certo que a atividade por ele desempenhada em nada se assemelha com aquela praticada pela autora, ora agravada. Afirmou que o imóvel será utilizado para uso próprio, o que inviabiliza a renovação compulsória do contrato de locação.

Recurso processado com a concessão de efeito suspensivo (fls. 205/206). Veio resposta (fls. 213/216).

Recurso tempestivo e sem preparo, tendo em vista a gratuidade judiciária concedida à ré (fls. 218/221 dos autos principais).

É o relatório.

Cuida-se, na origem, de ação renovatória de contrato de locação comercial na qual a ré, em sua defesa, afirmou que pretende a retomada do imóvel para uso próprio, sob a justificativa de que o seu marido pretende instalar no local uma loja física no ramo de vestuário e equipamentos esportivos, diverso, portanto, do ramo do locatário.

Feito tal relato sobre os fatos discutidos no presente recurso, cumpre ressaltar que, nos termos do art. 52, II, da lei nº 8.245/91, o locador não estará obrigado a renovar o contrato se “o imóvel vier a ser utilizado por ele próprio ou para transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano, sendo detentor da maioria do capital o locador, seu cônjuge, ascendente ou descendente”. O § 1º do referido art. 52, por sua vez, dispõe que “na hipótese do inciso II, o imóvel não poderá ser destinado ao uso do mesmo ramo do locatário, salvo se a locação também envolvia o fundo de comércio, com as instalações e pertences”.

Trata-se, portanto, de um direito potestativo do locador que deve, apenas e tão somente, afirmar que o imóvel será utilizado para uso próprio, havendo presunção relativa de sinceridade na referida afirmação.

No caso em tela, a ré afirma que o imóvel será

utilizado para a instalação de uma loja física no ramo de vestuário e equipamentos esportivos, e que, embora o seu marido esteja inscrito como microempreendedor individual desde fevereiro de 2024 (fls. 72/76 dos autos principais), inexistente fundo de comércio a ser transferido, o que dispensaria a necessidade de sua existência ser superior a um ano. Portanto, ante a presunção relativa de sinceridade da afirmação da locadora, caberia ao locatário fazer prova no sentido contrário, o que não ocorreu. Ao contrário, a documentação acostada aos autos confere verossimilhança às alegações da ré, tanto que o endereço constante no comprovante de inscrição e de situação cadastral da empresa de seu marido é o mesmo endereço residencial do casal.

Portanto, em se tratando de hipótese de retomada do imóvel para uso próprio, não se mostra possível a renovação do contrato de locação comercial. Nesse sentido:

Apelação. Ação renovatória de contrato de locação comercial. Sentença de improcedência. Recurso da Autora que não comporta acolhimento. Corréus que pretendem a retomada do imóvel para uso próprio, devendo ser considerada a presunção de sinceridade por parte dos proprietários de que será utilizado para atividade diversa da do locatário. Má-fé que não se presume. Lei de locações que exige tão somente a declaração de que o imóvel será utilizado para uso próprio, para retomada do bem. Faculdade do locatário pleitear futuramente indenização caso se verifique a hipótese do art. 52, §3º da Lei. 8.245/91. Precedentes dessa Câmara. Sentença mantida.

Honorários majorados. RECURSO DESPROVIDO.
(TJSP; Apelação Cível nº
1010786-58.2021.8.26.0032; Rel. Des. L. G. Costa
Wagner; 34ª Câmara de Direito Privado; J. em
31.01.2024).

Vale ressaltar, por fim, que nos termos do art. 52, § 3º, da lei nº 8.245/91, “O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar”. Portanto, caso, futuramente, o locatário verifique a presença de alguma das hipóteses acima transcritas, poderá pleitear o recebimento de indenização.

Afastada a pretensão renovatória, não há que se falar em prosseguimento do feito com relação ao valor da locação, de modo que a ação deve ser julgada improcedente, com a condenação da autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da causa.

Posto isso, **dou provimento** ao recurso.

MONTE SERRAT
Desembargador Relator