



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000310222

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003120-37.2023.8.26.0581, da Comarca de São Manuel, em que são apelantes ANTONIO ORTIGOSA e ISABEL CRISTINA DA SILVA ORTIGOSA, é apelado KIPÃO AVENIDA EIRELI - ME.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente) E PAULO ALONSO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MARCOS GOZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1003120-37.2023.8.26.0581

Apelante: Antonio Ortigosa e Isabel Cristina da Silva Ortigosa

Apelada: Kipão Avenida Eireli - ME

Autos em primeiro grau nº: 1003120-37.2023.8.26.0581

Juíza Prolatora da Sentença: Dra. Érica Regina Figueiredo

2ª Vara do Foro de São Miguel

VOTO Nº 22792

ACÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO. Sentença que julgou o pedido procedente. Reconhecida a sucumbência dos requeridos. Insurgência dos demandados. Argumentação quanto à impossibilidade de renovação. Art. 51 da Lei 8.245/91. Decisão mantida.

Recurso desprovido.

Ao relatório da r. sentença da lavra da MM. Juíza de Direito Érica Regina Figueiredo, acrescenta-se que o pedido foi julgado procedente, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, declarada renovada a locação do imóvel mencionado na inicial por novo período de 10 anos, mantidas as demais condições e cláusulas. Na mesma oportunidade, reconhecida a sucumbência dos demandados (fls. 124/126).

Irresignada, apelaram os requeridos reiterando a irregularidade da renovação pleiteada.

Apresentadas contrarrazões, a requerente pugnou pelo improvimento do apelo dos demandados (fls. 146/154).

É o relatório em acréscimo daquele constante da r. sentença recorrida.

2. Recebo o recurso nos efeitos devolutivo e suspensivo.

Passo ao voto.

Trata-se, na hipótese, de ação renovatória de contrato de locação de imóvel não residencial, este firmado com o propósito de instalação de comércio no local. Aduz a autora ter sido celebrado contrato pelo prazo de 10 anos, o que se encerraria em 01/05/2024. Com interesse na continuidade da locação, buscou os locadores sem sucesso, razão pela qual houve por bem ajuizar a presente demanda. Com a inicial, juntou documentos (fls. 13/76).

Citada, aduziram os requeridos aduziram não se tratar de renovação, mas de prorrogação do contrato de locação, o que consideram indevido.

Despacho a fls. 109, determinando a especificação de provas, não requeridas pelas partes (fls. 112 e 113/115)

Após regular marcha processual, sobreveio sentença de procedência do pleito exordial, segundo descrito alhures.

Pois bem.

Insurgem-se os demandados requerendo a improcedência do pleito, diante da tentativa de prorrogação do contrato.

Quanto ao mérito, existe controvérsia acerca do direito à renovação pleiteado. Afirma a locatária que houve mera tentativa de prorrogação do contrato. Todavia, ao contrário do que fazem crer, proposta a ação anteriormente ao prazo final do contrato de locação, apresentando os valores dos locativos.

Nos termos do art. 51 da Lei n.8245/91, nas locações comerciais, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que cumpridos os requisitos de contrato escrito, prazo mínimo de cinco anos e exploração do comércio pelo prazo de três anos, pontos dos quais logrou comprovar a autora, não sendo apresentados fatos impeditivos pelos requeridos.

Conforme bem asseverado pelo magistrado *a quo*, “*Em contrapartida, a despeito dos réus terem notificado judicialmente a autora acerca do término do prazo da locação (autos n. 1002819-90.2023.8.26.0581), não lograram comprovar nestes autos qualquer hipótese legal impeditiva da renovação prevista no artigo 52, da Lei n.8245/91 (...) Outrossim, não houve contraproposta pelos*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

requeridos, hipótese na qual vincularia o Juízo pela sua natureza específica de contraproposta à renovação contratual, nos termos do art. 72, II e § 1º, da Lei nº 8.245/1991.” (fls. 125).

Pelo trabalho adicional realizado em grau de recurso, majoro os honorários devidos aos patronos da demandante para 15% (quinze por cento) sobre o valor da causa, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

MARCOS GOZZO
RELATOR