



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000313606

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2053869-67.2025.8.26.0000, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é agravante DIDA'S CANTINA LTDA.- ME, são agravados CENTRO EDUCACIONAL COSMOS S/C LTDA. e SAPIENS CENTRO EDUCACIONAL LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 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 Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MÁRIO DACCACHE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2053869-67.2025.8.26.0000

Processo originário nº 1001142-08.2025.8.26.0564

Agravante: Dida's Cantina Ltda.- Me

Agravado: Centro Educacional Cosmos S/c Ltda. e outro

Comarca: São Bernardo do Campo

Juiz (a): Tainá Guimarães Ezequiel

Voto nº 11536

Despejo liminar – Denúncia vazia – Locação prorrogada por prazo indeterminado – Recurso da locatária – Preenchimento dos requisitos do §1º do art. 59 da Lei nº 8.245/91 – Locação prorrogada por prazo indeterminado – Ação renovatória ajuizada após a distribuição da ação de despejo - Decisão mantida – Recurso desprovido.

1. Agravo de instrumento manifestado contra decisão que deferiu a liminar de despejo.

A agravante diz que é detentora do ponto comercial, adquirido por R\$ 100.000,00 (cem mil reais). Destaca que a Lei nº 8245/91 confere ao locatário comercial o direito de renovação de seu contrato de locação. Afirma que promoveu ação renovatória de locação, visando proteger sua atividade econômica. Pede o efeito suspensivo e a reforma da decisão.

É o relatório.

2. O recurso não tem provimento.

O contrato de sublocação por prazo determinado (três anos) celebrado entre as partes se encerrou em 15 de

setembro de 2020, prorrogando-se por prazo indeterminado a partir da referida data.

Nos contratos por prazo indeterminado, o locador pode exercer a denúncia vazia, isto é, rescindir o contrato de forma imotivada e exigir a desocupação do imóvel no prazo de 30 dias, nos termos do §2º do art. 46 ou do *caput* do artigo 57 da Lei nº 8.245/91.

Na presente hipótese, a parte locadora realizou a notificação extrajudicial para desocupação do imóvel em 30 dias (p. 32/33 dos autos de origem), em 10 de dezembro de 2024, ingressando com a demanda em 20 de janeiro de 2025. Ademais, foi prestada caução pelos agravados (p. 57/58 e 62/63 da origem).

Como o pedido de despejo se encontra fundamentado no inciso VIII do art. 59 da Lei de Locações e os requisitos legais foram preenchidos, não há impedimento para o deferimento da medida liminar.

Sem entrar no mérito da ação renovatória, desde logo se observa que o contrato escrito em que se funda a ação de despejo tem prazo de três anos, o que, em tese, descumpre o requisito do artigo 51, II, da Lei nº 8.245/91. Ademais, a ação renovatória foi ajuizada após esta demanda de despejo, e em aparente desacordo com o prazo do § 5º do mesmo artigo 51 da Lei de Locações.

Portanto, não existem argumentos que desautorizem o despejo liminar fundado no inciso VIII do art. 59 da Lei nº 8.245/9.

3. Diante do exposto, **proponho o desprovimento do recurso.**

MÁRIO DACCACHE
Relator