



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000312210

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1034645-75.2022.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante ROBERTO D/ASCANIO FIORI TRANSPORTES EPP, é apelado CENTRO GRU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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), SILVIA ROCHA E FABIO TABOSA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

NETO BARBOSA FERREIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Comarca: Guarulhos – 6ª. Vara Cível

APTE.: Roberto D'Ascanio Fiori Transportes EPP.

APDO.: Centro GRU Empreendimentos Imobiliários Ltda.

JUIZ: Natália Schier Hinckel

29ª. Câmara de Direito Privado

VOTO Nº 16.976

Ementa: Locação de imóvel – Despejo por denúncia vazia. Ação julgada procedente. Apelo do réu. A locatária (ré e apelante) não nega desconhecer a venda do imóvel objeto da relação ex locato. Tampouco alega que não lhe tenha sido facultado o direito de preferência quanto à aquisição do bem. Outrossim, não nega o recebimento das notificações premonitórias, através das quais a adquirente, ora apelada, denunciou a locação e solicitou a desocupação do imóvel. Destarte, tendo em conta a formalização da alienação judicial do imóvel, devidamente registrada no CRI competente, forçoso convir que isso, por si só, já confere à autora, ora apelada, a titularidade de direitos e obrigações em relação ao imóvel em questão e, derradeiramente, legitimidade para não só vindicar sua desocupação junto à locatária mediante notificação premonitória. Inteligência do art. 47, inc. V, §2º, da Lei de Locação. Por fim, a ação foi ajuizada em prazo insuficiente para que restasse configurada nova relação locatícia. Destarte, forçoso convir que a autora/locadora observou as diretrizes delineadas no art. 46, §§ 1º e 2º, da Lei n. 8.245/91. Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de ação de despejo por denúncia vazia, fundada em contrato de locação de bem imóvel, ajuizada por **CENTRO GRU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** em face de **ROBERTO D'ASCANIO FIORI TRANSPORTES EPP.**

Pela r. sentença de fls. 131/135, cujo relatório adoto, o juízo a quo julgou procedente a ação e, via de consequência, declarou desconstituído o contrato de locação celebrado entre as partes e decretou o despejo da parte requerida do imóvel objeto da nº 21.875 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, concedendo-lhe o prazo de 30 dias para desocupação voluntária, sob pena de despejo coercitivo.

Sucumbente, a ré foi condenada ao pagamento das custas e honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor atribuído à causa.

Com efeito, considerou o MM. Juízo a quo que:“(…) *Passo ao julgamento do feito, eis que as provas produzidas nos autos são suficientes ao deslinde da ação. De proêmio, observo que a contestação apresentada pela parte requerida é intempestiva, pois compareceu espontaneamente nos autos em 20/03/2023 e apresentou sua defesa apenas 12/04/2023, depois de transcorrido o prazo de 15 dias uteis previstos no artigo 335 do CPC. Desta forma, de rigor a declaração de sua intempestividade e a revelia do réu. Contudo, a revelia, por si só, não acarreta a procedência da demanda, devendo os fatos articulados na inicial serem minimamente demonstrados. Além disso, nos termos do artigo 345, parágrafo único: "O revel poderá intervir no processo em qualquer fase, recebendo-o no estado em que se encontrar". No mérito, a ação é procedente. Verifica-se das provas produzidas nos autos, pela comprovação de propriedade do bem (fls. 48/51), pela vigência do contrato de locação por tempo indeterminado (fls. 39/47), da notificação de aquisição do imóvel (fls. 52/53) e da notificação emitida para desocupação em trinta dias (fls. 54/55), que o autor não tem mais interesse em manter a locação. Com efeito, de acordo com o disposto no art. 57 da Lei nº 8.245/91, "o contrato de locação por prazo indeterminado pode ser denunciado por escrito, pelo locador, concedidos ao locatário trinta dias para a desocupação" Sobre o tema, segue entendimento do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: LOCAÇÃO DE IMÓVEL - DENÚNCIA VAZIA – DESPEJO – PROCEDÊNCIA – Contrato prorrogado por prazo indeterminado – Regular notificação do locatário para desocupação – Suspensão do despejo – Não cabimento, ausente demonstração de situação excepcional para tanto – Sentença mantida – Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1007833-77.2021.8.26.0564; Relator (a): Claudio Hamilton; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/04/2022; Data de Registro: 06/04/2022) LOCAÇÃO - Imóvel não residencial - Ação de despejo - Denúncia vazia - Sentença de procedência - Apelo da ré - Prévia notificação com prazo de 30 (trinta) dias para desocupação - Motivação dispensada - Artigo 57 da Lei nº 8.245/91 - Indenização pelo fundo de comércio - Descabimento - Ausência de caracterização de quaisquer das hipóteses legais (Lei nº 8.245/91, artigos 51 e 52) - Apelação desprovida (TJSP; Apelação Cível 1014386-20.2020.8.26.0001; Relator (a): Carlos Henrique Miguel Trevisan; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/03/2022; Data de Registro: 31/03/2022) LOCAÇÃO – RESCISÃO CONTRATUAL - DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA - Contrato prorrogado por prazo indeterminado - Preenchidos os requisitos para a decretação do despejo - SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA, para declarar rescindido o contrato e decretar o despejo - RECURSO DO REQUERIDO IMPROVIDO (TJSP; Apelação Cível 1084358-71.2020.8.26.0100; Relator (a): Flavio Abramovici; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 41ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/03/2022; Data de Registro: 31/03/2022).(…)” (sic).*

Inconformada, recorreu a empresa locatária suplicada (fls. 138/142), requerendo, inicialmente, a concessão de efeito suspensivo ao recurso (fls. 138), bem

assim dos benefícios da justiça gratuita, ou o diferimento do recolhimento do preparo recursal ao final do processo (fls. 139/140).

No mérito, relata que firmou contrato de locação com INDÚSTRIA METALÚRGICA PASCHOAL THOMEU LTDA. Em seguida, a locação passou a ser firmada com a empresa EASY CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ n. 09.472.265/0001.67.

Insiste que desconhece, sob o ponto de vista contratual, a empresa autora e apelada, Centro GRU Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Destarte, in casu, existe um conflito de interesses igualmente legítimos.

Nesse sentido, alega que *“De um lado, se encontra o interesse da apelada que, em tese respaldada na sub-rogação de direitos, diga se de passagem sem a participação do contraditório, ou seja, sem a anuência do Apelante Locatário ROBERTO D'ASCANIO FIORI TRANSPORTES EPP, pois essa é totalmente alheia aos autos e aos fatos narrados na inicial.*

De outro lado, está o legítimo interesse da APELANTE, amparado no princípio da conservação da empresa a insubsistência de infração contratual, verdade seja, a Apelante realiza os pagamentos dos aluguéis rigorosamente todos os meses, conforme comprovante de pagamento dos últimos 3 (três) meses anexo nos autos.

Desta forma, de rigor a reforma da r. sentença proferida pela MM. Juíza, pois não houve participação ou anuência da apelante na relação contratual da apelada.” (sic – fls. 142).

Isto posto, pugna pelo acolhimento do recurso e a reforma da sentença recorrida nos termos supracitados.

Recurso tempestivo e isento de preparo, tendo em conta o pedido de concessão da justiça gratuita e diferimento do recolhimento do preparo recursal.

Contrarrazões a fls. 146/151.

Determinada a comprovação da propalada hipossuficiência financeira (fls. 159), a apelante postulou pela concessão de prazo adicional, retornando os autos à conclusão deste julgador.

É o relatório.

Com fundamento no princípio da duração razoável do processo, consagrado no art. 5º, inc. LXXVIII, da CF, e do livre acesso à justiça, revejo a decisão de fls. 159 e, via de consequência, defiro à apelante, em caráter excepcional,

a dilação de prazo para recolhimento do preparo recursal correspondente a 4% sobre o valor da causa devidamente atualizado (cf. fls. 5), ao final do processo, com fulcro no art. 98, §5º, do CPC, conforme requerido em sede recursal.

Destarte, **a apelante deverá proceder o recolhimento do preparo recursal, devidamente atualizado, no prazo improrrogável de 10 dias contados do trânsito em julgado desta decisão, sob pena de inscrição do débito na dívida ativa do Estado.**

Anote-se, para tomada de providências.

Destarte, **de rigor o conhecimento do recurso.**

Isso assentado, não há que se cogitar de concessão de efeito suspensivo ao recurso.

Com efeito, em se tratando de ação de despejo, deve ser observada, relativamente à questão, a regra especial, contida no artigo 58, inciso V, da Lei de Locações, verbis:

“Ressalvados os casos previstos no parágrafo único do art. 1º, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, observar - se - á o seguinte: V - os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo”.

A propósito, leciona Gildo dos Santos: *“(…) todas as apelações das sentenças, nas diversas causas relacionadas à locação, serão recebidas apenas no efeito devolutivo, de modo que, com isso, se acrescentou mais uma série de ações no restrito rol daquelas cujas apelações têm apenas esse efeito (CPC, incs. I a VII do art. 520, exceto o seu inciso III, que foi revogado pela Lei nº 11.232/2005)”.* (Locação e despejo: Comentários à Lei 8.245/91. 7ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, p. 410).

Não é demais lembrar que a ação de despejo é regida por lei especial, que contém norma específica acerca do processamento do recurso de apelação, apenas no efeito devolutivo.

Isto posto, **denego o pedido de concessão de efeito suspensivo ao recurso.**

Com isso, passo ao exame da questão envolvendo o direito à retomada do imóvel, por denúncia vazia.

Pois bem.

Dispõe o art. 46, da Lei no. 8.245/91, *verbis*:

“Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a

trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

§ 1º Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir - se - á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato.

§ 2º Ocorrendo a prorrogação, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de trinta dias para desocupação.”

Comentando tal dispositivo legal, SILVIO DE SALVO VENOSA, *in* Lei do Inquilinato Comentada, 14ª. edição, Atlas, SP, 2015, pag. 220, assevera no tocante ao § 1º., que “*do presente artigo traz uma presunção: não havendo oposição do locador, continuando o locatário no imóvel alugado por mais de trinta dias, após o decurso do prazo determinado, presumir-se-á prorrogada a locação. Cai a presunção se foi proposta a ação de despejo nesse prazo, ou se foi notificado, ainda que desnecessariamente no caso, o locatário. Doutra parte, a ação de despejo deve ser proposta em seguida ao escoamento do prazo de notificação, caso contrário, perderá a eficácia (JTACSP 115/214). Entende-se como razoável que o despejo seja ajuizado trinta dias após o decurso de prazo concedido na notificação. Se o locador, apesar de notificar, continua a receber aluguéis e não promove a ação de despejo, a locação passa a vigorar novamente por prazo indeterminado: Se o locador, durante largo espaço de tempo após a denúncia do contrato, continua se comportando como se não desfeita a avença, recebendo aluguéis, sem ressalva, presume-se que renunciou tacitamente aos efeitos da rescisão unilateral (2º. TACSP, Ap. c/ Ver. 273.871 – 7ª. Câmara, Rel. Juiz Boris Kauffmann, 7-8-90).*” (g.n.).

GILDO DOS SANTOS, por seu turno, assevera *in* Locação e Despejo Comentários à Lei 8.245/91, 5ª Ed. Editora RT, p. 413, que: “*(...) somente é possível deduzir a pretensão de retomada se, antes, o locatário for avisado para desocupar o prédio no prazo de trinta dias, e desatender a essa medida. Trata-se de despejo por denúncia imotivada ou denúncia vazia, por isso que fundado na mera conveniência do locado que, por meio daquela necessária notificação, denuncia a locação ou promove a sua rescisão unilateral*” (g.n.).

Pois bem.

É verdade, que as partes litigantes não formalizaram entre si contrato de locação.

Realmente, pelo que se depreende do processado, a relação *ex locato* está amparada no contrato de locação para fins não residenciais carreado as fls. 39/47, firmado entre a INDÚSTRIA METALÚRGICA PASCHOAL THOMEU LTDA., e a empresa ré, ROBERTO D'ASCANIO FIORI TRANSPORTES EPP., ora apelante.

Anote-se, ainda, que referido contrato renovou aquele anteriormente firmado entre os antecessores de ambos os contratantes supracitados, ou seja, a empresa EASY CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. e a empresa TRANSMEKA TRANSPORTES LTDA. (fls. 39).

Outrossim, depreende-se que a locação em questão vigorava por tempo indeterminado (cláusula segunda – fls. 40).

Mais; ao que se tem nos autos, a locadora primitiva, a INDÚSTRIA METALÚRGICA PASCHOAL THOMEU LTDA., foi submetida a recuperação judicial processada sob nº. 0047428-05.2011.8.26.0224, sendo certo, por outro lado, que referido imóvel, segundo alegado na inicial, foi arrecadado e posteriormente adquirido pela autora, ora apelada, no curso da relação *ex locato*, como, inclusive, dá conta os dados constantes da matrícula imobiliária de fls. 48/51 (cf. AV. 6, R. 7 e AV. 8 – M. 21.875), que não foi objeto de impugnação específica em contestação.

A locatária (ré e apelante) não nega desconhecer a venda realizada nos moldes supracitados e tampouco que não lhe tenha sido facultado o direito de preferência quanto à aquisição do bem.

Tampouco nega o recebimento das notificações premonitórias de fls. 52/53 e 54/55, através das quais a adquirente, ora apelada, denunciou a locação e solicitou a desocupação do imóvel.

Logo, maiores considerações a esse respeito afiguram-se despiciendas.

Destarte, tendo em conta a formalização da alienação judicial do imóvel, devidamente registrada no CRI competente, forçoso convir que isso, por si só, já confere à autora, ora apelada, a titularidade de direitos e obrigações em relação ao imóvel em epígrafe e, derradeiramente, legitimidade para não só vindicar sua desocupação junto à locatária mediante notificação premonitória (fls. 52/53; 54/55), como também para promover esta ação.

De fato, outro não pode ser o entendimento do disposto no art. 47, inc. V, §2º, da Lei de Locação, *verbis*:

“Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga-se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:

(...)

V - se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos.

§ 2º Nas hipóteses dos incisos III e IV, o retomante deverá comprovar ser proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.” (sic – g.n.).

Ora, in casu, a locação vigorava por prazo indeterminado, sendo certo, por outro lado, que a aquisição do imóvel, por venda judicial, está devidamente comprovada, assim como a notificação premonitória, denunciando a relação *ex locato* (fls. 52/55).

Destarte, sem razão a apelante ao alegar a ausência de comprovação da relação *ex locato* mantida com a autora e apelada e, derradeiramente, seu direito à denunciação da locação e pedido de desocupação do imóvel em questão.

Realmente, porquanto não negada a ciência do teor da referida notificação, tem-se que ela atingiu seu objetivo, qual seja, denunciar a relação *ex locato*, informando o locatário, ora apelante, acerca do desinteresse em seu prosseguimento.

Outrossim, foi concedido ao requerido o prazo de 30 dias para desocupação voluntária, tal como determinado pelo §§ 1º. e 2º., do art. 46, da Lei de Locação.

Esta ação foi ajuizada em 29/07/2022 (Função Propriedades do documento – e-Saj), ou seja, menos de 2 meses do envio da última carta (fls. 53/55) e ciência do locatário e, via de consequência, menos de 01 mês após expirado o prazo para desocupação voluntária.

Portanto, não se pode dizer que o ajuizamento desta ação tenha demorado tempo expressivo.

A bem da verdade, a ação foi ajuizada em prazo insuficiente para que restasse configurada nova relação locatícia.

Destarte, forçoso convir que a autora observou as diretrizes delineadas no art. 46, §§ 1º. e 2º., da Lei n. 8.245/91.

Nesse sentido, já decidiu este Eg. Tribunal.

Veja-se:

“Locação de imóveis - Despejo - Denúncia vazia - Notificação - Prazo para propositura da ação - Art. 46 da Lei n.º 8.245/91 - Recurso improvido. A lei não estabelece prazo para a propositura da ação de despejo por denúncia vazia, podendo ser exercido direito de retomada se decorreu lapso insuficiente a se ter como iniciada nova relação locatícia.” (TJSP; Apelação Cível 9206847-03.2008.8.26.0000; Relator (a): Orlando Pistoiresi; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 9ª V.CÍVEL; Data do Julgamento: 04/11/2009; Data de Registro: 19/11/2009).

Lado outro, pelo que se tem nos autos, não há notícia de que o imóvel objeto da relação *ex locato* tenha sido desocupado pela ré/apelante.

Nesse sentido, releva anotar, que o despejo por denúncia vazia ou imotivada, como sugere o próprio nome, não necessita que o locador ou novo adquirente justifique a causa para a retomada do imóvel.

Demonstrado, pois, o cumprimento do dispositivo contido nos art. 46,

§ 1º., da Lei n. 8.245/91, a procedência da ação, para o decreto do despejo da ré, era mesmo de rigor.

Ante o exposto, **nego provimento ao recurso.**

Improvido o recurso, majoro a verba honorária devida pelo apelante aos advogados da apelada, com fundamento no art. 85, §§ 8º. e 11, do CPC, para 11% sobre o valor atualizado da causa.

Finalizo, deixando consignado, relativamente a recursos não ordinários, que todas as normas, dispositivos e princípios destacados pelas partes foram considerados, ainda que não citados expressamente.

Destaque-se que o prequestionamento não é numérico, mas sim temático, já tendo o E. Superior Tribunal de Justiça decidido, no AgRg no Ag. nº 345.636-0-SP, Rel. Min. Antônio de Pádua Ribeiro, 3ª Turma, j. 16/08/2001, que *“no que se refere ao prequestionamento, esta Corte o tem admitido de forma implícita. A ofensa a determinado dispositivo legal ou a divergência acerca de sua interpretação não requer, obrigatoriamente, que o referido dispositivo tenha sido mencionado no acórdão recorrido, desde que a questão federal tenha sido debatida no tribunal “a quo” (ver REsp. 260.142-DF, DJ de 16/04/2001, rel. Min. Jorge Scartezzini; EREsp 181.6820-PE, DJ de 16/08/1999, rel. Min. Eduardo Ribeiro; EREsp 144.844-RS, DJ de 28/06/1999, rel. Min. Luiz Vicente Cernicchiaro)”*.

Com tais considerações, **pelo meu voto, nego provimento ao recurso.**

NETO BARBOSA FERREIRA
Relator