



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 1
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Pedido de Efeito Suspensivo À Apelação n.º

2112638-68.2025.8.26.0000

Registro: 2025.0000372390

Pedido de Efeito Suspensivo À Apelação Processo nº 2112638-68.2025.8.26.0000
Relator(a): ANDRADE NETO
Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado

Requerente: Ronaldo Marini & Cia. Ltda - ME

Requerida: Irmandade da Santa Casa de Misericórdia de São Carlos (autos nº 1013026-62.2024.8.26.0566)

Comarca: São Carlos - 4ª Vara Cível

Juiz prolator: Daniel Felipe Scherer Borborema

DECISÃO MONOCRÁTICA Nº 49846

Vistos.

Trata-se de pedido de atribuição de efeito suspensivo a recurso de apelação que ainda não se encontra em segundo grau de jurisdição e que foi interposto contra sentença que julgou procedente ação de despejo por denúncia vazia fundada em contrato de locação comercial, proposta pela locadora Irmandade da Santa Casa de Misericórdia de São Carlos contra a locatária e ora requerente Ronaldo Marini & Cia. Ltda - ME, assim o fazendo para declarar rescindido o pacto e decretar a desocupação da área comercial locada, em prazo de trinta dias.

Argumenta a peticionante, em síntese, que a locadora enviou-lhe notificação para desocupação do imóvel locado em prazo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 2
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Pedido de Efeito Suspensivo À Apelação n.º

2112638-68.2025.8.26.0000

inferior aos trinta dias preconizados no art. 57 da Lei nº 8.245/91, o que acarreta a nulidade do ato e do próprio processo de despejo, o que ora requer seja reconhecido. Afirma, ademais, falta de demonstração da necessidade do imóvel para uso próprio, bem como que o ajuizamento da ação de despejo se traduz em violação aos princípios de boa-fé e função social do contrato e da preservação da empresa, estando presentes, em suma, os requisitos legais exigidos para a atribuição do almejado efeito suspensivo, a fim de obstar o cumprimento da ordem de despejo.

É o relatório.

Na conformidade do que dispõe o artigo 1.012, § 3º, I, do CPC, o pedido pode ser feito por requerimento dirigido ao Tribunal no período compreendido entre a interposição da apelação e sua distribuição, sendo certo que o relator pode suspender a eficácia da sentença quando demonstrada a probabilidade de provimento do recurso ou, sendo relevante a fundamentação, e houver risco de dano grave ou de difícil reparação ao apelante.

Na hipótese, contudo, o pedido não guarda a mínima procedência.

Isso porque, nos termos do artigo 57 da Lei nº 8.245/91, tendo o contrato de locação não residencial sido celebrado com prazo determinado, é facultado ao locador denunciá-lo imotivadamente após o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 3
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Pedido de Efeito Suspensivo À Apelação n.º

2112638-68.2025.8.26.0000

término do prazo, desde que o faça por escrito e conceda ao locatário 30 dias para a desocupação.

Ressalte-se que a denúncia vazia independe de qualquer fundamento, e tem por base apenas a conveniência do locador, contra a qual não se admite resistência do locatário de modo que a notificação da intenção de pôr fim ao contrato possui somente a finalidade de comunicar o locatário da decisão e fixar um prazo razoável para restituição do imóvel.

Assim, absolutamente irrelevante que da notificação recebida pela requerente tenha constado o prazo de dez dias para a desocupação, até mesmo porque, como bem pontuou a sentença, permaneça ela no imóvel muito além dos trinta dias que afirma deveria ter constado da notificação, sendo de todo inconsistente, em suma, a pretensão de anular o processo por conta do aventado vício da notificação.

Por outro lado, não se há falar em direito de indenização pelo fundo de comércio quando a retomada é realizada pela denúncia vazia. Falta, na hipótese, proteção jurídica ao fundo ou ponto de comércio, não se cuidando, enfim, de situação regida pelo artigo 51 e 52 da Lei nº 8.245/91.

Além disso, diante do quanto exposto, evidente não haver falar em necessidade de demonstração do uso a ser atribuído ao imóvel pela locadora.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 4
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Pedido de Efeito Suspensivo À Apelação n.º

2112638-68.2025.8.26.0000

Por fim, tampouco se faz possível reconhecer à postulante o direito de continuar a explorar o imóvel comercial locado ao mero pretexto de que a sua desocupação acarretará em violação aos princípios jurídicos relacionados no pedido.

Destarte, ausente demonstração da verossimilhança do direito alegado, não há como acolher o pedido da apelante.

Isto posto, **indefiro o pleito de atribuição de efeito suspensivo à apelação interposta.**

Int.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

ANDRADE NETO
Relator
(assinatura digital)