

Pedido de Efeito Suspensivo À Apelação nº 2111087-53.2025.8.26.0000

Relator(a): CARMEN LUCIA DA SILVA

Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado

VOTO Nº 27.084

DECISÃO MONOCRÁTICA

Vistos.

Trata-se de pedido de concessão de efeito suspensivo ao recurso de apelação.

A recorrente argui a nulidade da r. sentença, sob o argumento de que não foi intimada para manifestar-se em réplica à contestação oferecida à ação reconvenicional. Por conseguinte, não foi dada oportunidade para que se manifestasse a respeito da alegação de decadência do direito à renovação do contrato. Reitera que a locadora formulou propostas de renovação da avença que foram aceitas, razão pela qual é indevida a concessão da liminar de despejo. Acrescenta que o pedido renovatório da Marabraz é fundado nas propostas vinculantes feitas pela locadora e aceitas pela Marabraz e não no direito à renovação compulsória do contrato prevista no artigo 51 da Lei Locações. Por tais motivos, requer a atribuição de efeito suspensivo ao presente recurso.

Contrarrazões a fls. 91/93.

Manifestações a fls. 95/96; 98/100; 102/104; 107/110;

112/113 e 115/118.

É o relatório.

Nos termos do artigo 58, inciso V, da Lei de Locações, *“os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo”*.

Ainda que assim não fosse, em sede de cognição superficial, não estão presentes os requisitos necessários à atribuição de efeito suspensivo ao recurso de apelação, nos termos do artigo 1.012, §4º, do Código de Processo Civil.

A r. sentença, após análise exauriente da controvérsia, julgou procedentes os pedidos, valendo destacar:

Como é possível analisar na cadeia de e-mails (fls. 209/228), a proposta estava pendente de aprovação pelo comitê diretor, motivo pelo qual não se pode falar em contrato renovado amigavelmente. Além disso, as comunicações entre as partes foram posteriores ao prazo decadencial de ingresso da ação renovatória.

Por esse motivo, não há que se falar em proposta completa, integral e vinculante conforme defende a parte requerida

Ademais, a própria apelante afirmou que seu direito à renovação não decorre da lei (art. 51 da Lei de Locações), mas de supostas propostas aceitas pela locadora, o que fragiliza ainda mais a probabilidade de seu direito, diante da ausência de vínculo contratual efetivamente renovado.

Cabe ressaltar, por oportuno, que o despejo coercitivo já foi iniciado, conforme demonstram as fotografias de fls. 103/104 e fls. 116/117, sendo certo que a interrupção abrupta do cumprimento da ordem judicial poderá gerar prejuízos tanto à locadora quanto à locatária. Isto porque a desocupação do imóvel encontra-se em estágio avançado e, segundo consta dos autos, a locadora já suportou os custos da contratação de mais de 19 caminhões para remoção dos bens da locatária, o que evidencia o alto grau de operacionalização da medida judicial e os impactos de eventual suspensão neste momento processual.

Nesse contexto, não se verifica a presença de elementos que evidenciem a probabilidade do direito invocado pela locatária, a justificar a excepcional concessão de efeito suspensivo ao recurso.

Por tais motivos, **INDEFIRO O PEDIDO DE CONCESSÃO DE EFEITO SUSPENSIVO AO PRESENTE RECURSO.**

São Paulo, 16 de abril de 2025.

CARMEN LUCIA DA SILVA
Relatora