



ESTADO DE PERNAMBUCO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete Des. Josué Antônio Fonseca de Sena

1ª Câmara Cível

Agravo nº 330828-3

Agravante: HJ COMÉRCIO DE COMB. E LUB LTDA

Agravado: JOSÉ SEVERINO DO NASCIMENTO

Relator: Des. Josué Antônio Fonseca de Sena

EMENTA: CIVIL E PROCESSO CIVIL- AÇÃO DE DESPEJO E AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO- INOBSERVÂNCIA DO PRAZO LEGAL PREVISTO NO ARTIGO 51,§ 5º,DA LEI N. 8.245/91 PARA A PROPOSITURA DA AÇÃO- DECADÊNCIA- RECONHECIDA- CONCESSÃO DE LIMINAR DE DESOCUPAÇÃO IMEDIATA DO IMÓVEL - AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO- DECISÃO UNÂNIME.

ACÓRDÃO – Vistos, relatados e discutidos os presentes autos, em que são partes as acima indicadas, acordam os Desembargadores integrantes da 1ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Pernambuco, em sessão realizada em 10 de junho de 2014, à unanimidade de votos deu provimento ao recurso de agravo de instrumento

Recife, 10 de junho de 2014 (data da lavratura).

Des. Josué Antonio Fonseca de Sena
Relator



**ESTADO DE PERNAMBUCO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete Des. Josué Antônio Fonseca de Sena**

**1ª Câmara Cível
Agravado nº 330828-3
Agravante: HJ COMÉRCIO DE COMB. E LUB LTDA
Agravado: JOSÉ SEVERINO DO NASCIMENTO
Relator: Des. Josué Antônio Fonseca de Sena**

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra decisão proferida pelo Juiz de Direito da 2ª Vara Cível de São Lourenço da Mata, que nos autos da Ação de Despejo por Denúncia Vazia c/c pedido de Liminar, a qual revogou a liminar concedida sob o argumento da existência de uma ação renovatória de locação.

Alega o agravante, que o agravado ingressou com ação renovatória de locação em 10/12/2013, com prazo inferior a um mês antes do término do contrato de locação vigente, logo se operou a decadência à renovação.

Defende a tese que não há que se falar em conexão ou litispendência entre a ação renovatória e ação de despejo.

Por fim, requer a concessão da liminar, no caso em tela, nos termos do art. 558 do CPC, sob pena de gera lesão grave e de difícil reparação para o agravante.

É o Relatório.

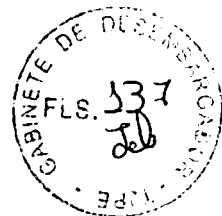
Recife, 11 de junho de 2014


DES. JOSUÉ ANTÔNIO FONSECA DE SENA
Relator



ESTADO DE PERNAMBUCO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Gabinete Des. Josué Antônio Fonseca de Sena



1ª Câmara Cível

Agravo nº 330828-3

Agravante: HJ COMÉRCIO DE COMB. E LUB LTDA

Agravado: JOSÉ SEVERINO DO NASCIMENTO

Relator: Des. Josué Antônio Fonseca de Sena

VOTO

Versa o presente recurso sobre a decisão proferida pelo Magistrado de primeiro grau que revogou a liminar concedida sob o argumento da existência de uma ação renovatória de locação.

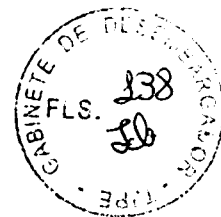
Como é cediço, a ação renovatória de locação e a ação de despejo constituem demandas conexas, de sorte que merecem instrução e julgamento conjunto, exceto quando uma delas já foi julgada, ex vi do Enunciado de Súmula 235, do Superior Tribunal de Justiça, *in verbis*: A conexão não determina a reunião dos processos, se um deles já foi julgado. Portanto, agiu corretamente o juiz a quo ao determinar o apensamento da renovatória de locação nos autos da ação despejo.

Compulsando os elementos constantes dos autos, constata-se que as partes firmaram o contrato de locação com prazo de 5 (cinco) anos iniciado em 01/01/2009 com termino em 01/01/2014 (contrato às fls. 56-58)

Na espécie, a ação renovatória foi ajuizada em 10.12.2013, a pretensão renovatória teria que ser necessariamente ajuizada até 01.07.2013, razão pela qual restou caracterizada a decadência no caso.

Neste sentido colaciono os seguintes julgados:

APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. INOBSERVÂNCIA DO PRAZO LEGAL PREVISTO NO ARTIGO 51, § 5º, DA LEI N. 8.245/91 PARA A PROPOSITURA DA AÇÃO. DECADÊNCIA RECONHECIDA. CASO CONCRETO. SENTENÇA MANTIDA. POR UNANIMIDADE, REJEITARAM A PRELIMINAR E NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. (Apelação Cível Nº 70017968132,



ESTADO DE PERNAMBUCO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Gabinete Des. Josué Antônio Fonseca de Sena

Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Angelo Maraninchi Giannakos, Julgado em 14/03/2007).

LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA C/C REVISIONAL. ÔNUS DA PROVA. CASO CONCRETO. MATÉRIA DE FATO. ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA. PEDIDO FORMULADO NO CURSO DA AÇÃO. INDEFERIMENTO PELO JUÍZO. PEDIDO DE AJG REITERADO NAS RAZÕES DE APELAÇÃO. PRESUNÇÃO LEGAL DE NECESSIDADE. DEFERIMENTO DO BENEFÍCIO EM SEGUNDO GRAU. RENOVATÓRIA. INOBSERVÂNCIA DO PRAZO LEGAL PREVISTO NO ART. 51, § 5º, DA LEI 8.245/91 PARA A PROPOSITURA DA AÇÃO. DECADÊNCIA RECONHECIDA. CASO CONCRETO. **Consoante o disposto no § 5º do art. 51 da Lei nº 8.245/91, a Ação Renovatória deve ser ajuizada dentro do prazo determinado, isto é, de um ano até seis meses antes do vencimento do contrato de locação a renovar.** O prazo é decadencial e não se renova. EXTINÇÃO DO PROCESSO COM BASE NO ART. 269, INC. IV, DO CPC. A FALTA DE PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS E ENCARGOS NÃO ENCONTRA RESPALDO LEGAL. RESSARCIMENTO POR DANOS MATERIAIS, MORAIS E LUCROS CESSANTES. DESCABIMENTO. INDENIZAÇÃO PELO FUNDO DE COMÉRCIO OU PELA PERDA DO PONTO COMERCIAL. DESCABIMENTO. O LOCATÁRIO NÃO TEM DIREITO À INDENIZAÇÃO PELA PERDA DO FUNDO DE COMÉRCIO FORA DAS HIPÓTESES PREVISTAS NA LEI Nº 8.245/91. A PRETENDIDA INDENIZAÇÃO PELA PERDA DO PONTO COMERCIAL TAMBÉM NÃO ENCONTRA AMPARO NA LEI, NO CONTRATO, OU NA JURISPRUDÊNCIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. REDUÇÃO. DESCABIMENTO. CRITÉRIOS DE FIXAÇÃO. ADEQUAÇÃO. VALOR FIXADO CONDIZENTE COM A ATUAÇÃO DO ADVOGADO E NATUREZA DA CAUSA. DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO APELO. UNÂNIME.. (Apelação Cível Nº 70054076682, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator:



ESTADO DE PERNAMBUCO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Gabinete Des. Josué Antônio Fonseca de Sena



Otávio Augusto de Freitas Barcellos, Julgado em 12/06/2013).

AÇÃO RENOVATÓRIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. CASO CONCRETO. MATÉRIA DE FATO. DECADÊNCIA. Consoante o disposto no § 5º do art. 51 da Lei nº 8.245/91, a ação renovatória deve ser ajuizada dentro de um determinado prazo, isto é, de um ano até seis meses antes do vencimento do contrato de locação a renovar. A propositura da demanda em data posterior ao término do período contratado, enseja o reconhecimento da decadência. Apelo desprovido. (Apelação Cível Nº 70056268287, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Vicente Barrôco de Vasconcellos, Julgado em 16/10/2013).

Assim sendo, a propositura da demanda em data posterior ao término do período contratado, enseja *prima facie* o reconhecimento da decadência.

A agravante ajuizou a presente ação de despejo requerendo a concessão da liminar de imissão do autor/agravante na posse do imóvel, com fulcro no art. 59 §1 inciso VIII da Lei do Inquilinato, que dispõe:

Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º Conceder - se - á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

(....)

VIII – o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada; (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)



ESTADO DE PERNAMBUCO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete Des. Josué Antônio Fonseca de Sena



Para a concessão da liminar de desocupação imediata do imóvel, objeto do litígio, entendo que razão assiste ao recorrente, nos termos do inciso VIII do §1 do art. 59 da Lei 8245/91.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO COMERCIAL. DESPEJO-RETOMADA. TUTELA ANTECIPADA DEFERIDA. Possibilidade de concessão de tutela antecipada em ação de despejo, conforme interpretação do art. 273 do CPC. Demonstrados os requisitos necessários a concessão da tutela pretendida. Antecipação de tutela liminar de desocupação obedece ao disposto no art. 59, § 1º, da Lei 8.245/91. Possibilidade de despejo compulsório. **AGRAVO DE INSTRUMENTO IMPROVIDO.** (Agravado de Instrumento Nº 70058641796, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Angelo Maraninchi Giannakos, Julgado em 08/05/2014).

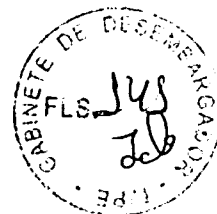
AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO. CONCESSÃO DA LIMINAR. POSSIBILIDADE. INTELIGÊNCIA DO ART. 59, § 1º, VIII, DA LEI DE LOCAÇÃO COM REDAÇÃO DA LEI Nº 12.112/09. AÇÃO AJUIZADA DENTRO DOS TRINTA DIAS APÓS O TÉRMINO DO CONTRATO. CAUÇÃO DEVIDAMENTE PRESTADA. RECURSO IMPROVIDO. Correto o deferimento da liminar para desocupação do imóvel, já que preenchidos os requisitos autorizadores para sua concessão. Dispensável a notificação de desocupação do imóvel quando ajuizada a ação após o término do contrato e dentro do prazo previsto na lei que rege a matéria, n.º Processo nº 2479910820118260000, Relator Adilson de Araujo, julgamento 11/10/2011.

Assim sendo, correto o deferimento da liminar para desocupação do imóvel, já que preenchidos os requisitos autorizadores para sua concessão, nos termos do art. 59 §1 inciso VIII da Lei do Inquilinato.



**ESTADO DE PERNAMBUCO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

Gabinete Des. Josué Antônio Fonseca de Sena



Com essas considerações, meu voto é pelo provimento da presente agravo de instrumento, para reconhecer a decadência da ação renovatória, ante a inobservância do prazo legal previsto no art. 51, § 5º, da lei 8.245/91 e em consequência revalidar a liminar concedida anteriormente à fl. 94 dos autos.

Decorrido o prazo recursal in albis, ao juízo de origem para as providências de praxe.

Recife, 28 de maio de 2014



Des. Josué Antônio Fonseca de Sena
Relator