

Tutela Cautelar nº 0057319-13.2026.8.19.0000

**Requerente: ZINZANE COMÉRCIO E CONFECÇÃO DE VESTUÁRIO
LTDA.**

Requerida: ÉCIA AMÉRICAS SERVIÇOS E CONSTRUÇÕES S.A.

DECISÃO

Trata-se de tutela cautelar proposta por ZINZANE COMÉRCIO E CONFECÇÃO DE VESTUÁRIO LTDA. visando à atribuição de efeito suspensivo a recurso especial.

A requerente sustenta, em síntese, que ajuizou ação renovatória de locação não residencial visando à continuidade de suas atividades empresariais no imóvel objeto do contrato, tendo o Juízo de primeiro grau julgado procedente o pedido para determinar a renovação compulsória da locação pelo prazo de 60 meses, com aluguel mensal fixado em R\$ 13.355,00. Afirma que, em grau de apelação, a requerida alegou inadimplemento superveniente, decorrente do descumprimento de acordo celebrado em ação de execução, e que, acolhendo tal argumento, o TJRJ reformou a sentença, julgou improcedente a ação renovatória e determinou a expedição de mandado de despejo.

Alega, contudo, que o débito apontado pela requerida, no valor aproximado de R\$ 480.821,16, constitui crédito concursal submetido ao regime de recuperação judicial da locatária, não decorrendo sua ausência de pagamento de descumprimento voluntário, mas da suspensão de sua exigibilidade em razão do processo recuperacional. Sustenta que o TJRJ, ao rejeitar os embargos de declaração, deixou de considerar essa circunstância e, equivocadamente, entendeu que o posterior

processamento da recuperação judicial não poderia restabelecer o requisito legal para a renovação. Defende, assim, que o crédito concursal não poderia ser utilizado como impedimento à renovação da locação.

Sustenta, ainda, que a decisão usurpa a competência do juízo recuperacional, ao ordenar a desocupação direta de um ponto comercial manifestamente essencial à manutenção da atividade econômica, violando o art. 493 do Código de Processo Civil, art. 6º, 47 e 49, da Lei nº 11.101/05, o art. 74, da Lei nº 8.245/91, bem como a própria aplicação do Tema 1.051 do Superior Tribunal de Justiça.

Aponta risco de dano, afirmando, em síntese, que a execução da ordem judicial ensejará não apenas revés de ordem financeira, mas acarretará a perda irreversível do ponto comercial da ZINZANE, local onde o seu fundo de comércio encontra-se fisicamente estruturado e consolidado perante o público consumidor desde o ano de 2017.

Por fim, requer a atribuição de efeito suspensivo ao recurso especial, com fundamento no art. 1.029, §5º, III, do CPC, a fim de que seja suspensa a eficácia do acórdão recorrido e, por conseguinte, obstada a expedição do mandado de despejo.

É o relatório. Passo a decidir.

Com efeito, o artigo 1.029, §5º, III, do CPC, prevê a possibilidade de se requerer a atribuição judicial de efeito suspensivo a recursos excepcionais, no período compreendido entre a interposição e a publicação da decisão de admissão, mediante requerimento dirigido ao Vice-Presidente do Tribunal recorrido, tal como procedeu o recorrente.

Nesta ordem de ideias, sabe-se que, para se conceder eficácia suspensiva ao recurso especial, “[n]ecessário que a parte requerente demonstre concomitantemente o *fumus boni iuris* e o *periculum in mora*: a plausibilidade do direito alegado, consubstanciada na elevada probabilidade de êxito do apelo nobre; e o perigo de lesão grave e de difícil reparação ao direito da parte [...]” (STJ, AgInt-REsp 1.869.637/SE, Rel. Min. Francisco Falcão, 2a Turma, DJE de 21/9/2020).

Nesse sentido, o Superior Tribunal no Justiça vem sinalizando que “*para que se defira o pedido de tutela provisória de urgência e, assim, seja concedido efeito suspensivo ao recurso especial, é necessário que a parte requerente demonstre concomitantemente o fumus boni iuris e o periculum in mora: a plausibilidade do direito alegado, consubstanciada na elevada probabilidade de êxito do apelo nobre; e o perigo de lesão grave e de difícil reparação ao direito da parte*”. Além disso, “*não há fumus boni iuris, quando não há probabilidade de êxito do recurso, como nos casos em que a matéria debatida no pedido de tutela provisória, ou de urgência: i) esteja relacionada ao reexame de fatos e provas, inviável no STJ, ii) não foi prequestionada nas instâncias anteriores, sob pena da própria inviabilidade do recurso excepcional nesta Corte Superior*”. (AgInt na TutPrv nos EDcl no AgInt no AREsp 798.888/PR, Rel. Ministro Humberto Martins, Corte Especial, julgado em 1º/2/2018, DJe 9/2/2018.)

De se ressaltar, ainda, que o requisito do perigo de dano grave de difícil ou impossível reparação deve ser real e concreto, não sendo suficiente a mera conjectura desses riscos.

Traçada a moldura teórica, é de se advertir, nesse ponto, que no procedimento não cabe deliberar de forma exaustiva e definitiva sobre o direito pleiteado, mas sim aferir acerca da presença conjugada da plausibilidade do direito e do perigo da demora.

Cinge-se o presente exame, pois, à verificação dos requisitos imediatos para a concessão da liminar.

O recurso excepcional se volta contra o acórdão proferido pela E. 4ª Câmara de Direito Privado nos autos da Apelação Cível nº 0029687-40.2021.8.19.0209, oriunda de ação renovatória de locação ajuizada pela requerente em face da requerida.

O acórdão em questão deu provimento ao recurso interposto pela requerida para reformar a sentença do juízo de origem (Juízo da 7ª Vara Cível da Barra da Tijuca), que havia julgado procedente o pleito para renovar o contrato de locação celebrado entre as partes pelo prazo de 60 (sessenta) meses, fixando o aluguel mensal em R\$ 13.355,00 (treze mil trezentos e cinquenta e cinco reais).

A decisão restou assim ementada:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO COMERCIAL. REQUISITOS LEGAIS. EXATO CUMPRIMENTO DO CONTRATO EM CURSO. INADIMPLÊNCIA SUPERVENIENTE. ART. 71, II, DA LEI Nº 8.245/1991. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO RENOVATÓRIO. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta em ação renovatória de locação comercial, objetivando a renovação do contrato de locação com fundamento no preenchimento dos requisitos previstos nos arts. 51 e 71 da Lei nº 8.245/1991. Sentença que julgou procedente o pedido, determinando a renovação do contrato pelo prazo de 60 meses e fixando o aluguel mensal em R\$ 13.355,00. A parte ré recorre

buscando a improcedência do pedido, sob alegação de inadimplência superveniente da locatária durante o curso do processo, ou, subsidiariamente, a exclusão do rateio da sucumbência.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se a inadimplência superveniente da locatária, ocorrida no curso da ação renovatória, afasta o requisito do exato cumprimento do contrato em curso previsto no art. 71, II, da Lei nº 8.245/1991; e (ii) estabelecer se a improcedência do pedido renovatório autoriza a expedição de mandado de despejo, nos termos do art. 74 da Lei nº 8.245/1991.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O art. 71, II, da Lei nº 8.245/1991 exige prova do exato cumprimento do contrato em curso como requisito indispensável para o ajuizamento e procedência da ação renovatória.

4. A renovação compulsória constitui exceção ao direito de propriedade do locador e deve ser interpretada restritivamente, cabendo ao locatário demonstrar rigoroso atendimento aos requisitos legais.

5. A inadimplência superveniente da locatária, demonstrada por planilha de débito juntada às fls. 702/704 no valor de R\$ 480.821,16, configura descumprimento contratual relevante e incompatível com o requisito legal exigido para renovação.

6. A ausência de impugnação específica quanto ao débito apresentado reforça a caracterização do inadimplemento, diante da insuficiência de alegações genéricas de regularização ou renegociação.

7. O inadimplemento ocorrido após o ajuizamento deve ser considerado fato superveniente extintivo do direito alegado, nos termos do art. 493 do CPC, devendo influir no julgamento do mérito.

8. A exigência de exato cumprimento do contrato não se limita ao momento do ajuizamento, devendo persistir durante toda a tramitação da demanda até a prolação da sentença.

9. Admitir a renovação compulsória em favor de locatário inadimplente esvazia a finalidade do instituto da ação renovatória, que protege o fundo de comércio sem afastar a exigência de regularidade obrigacional.

10. A jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro e de outros tribunais pátrios reconhece que a inadimplência superveniente do locatário impede a renovação compulsória da locação comercial.

11. O art. 74 da Lei nº 8.245/1991 determina a expedição de mandado de despejo, com prazo de 30 dias para desocupação voluntária, quando houver pedido expresso do locador na contestação e a locação não for renovada.

IV. DISPOSITIVO E TESE

12. Recurso provido.

Tese de julgamento:

1. O requisito do exato cumprimento do contrato em curso, previsto no art. 71, II, da Lei nº 8.245/1991, deve permanecer preenchido durante toda a tramitação da ação renovatória.

2. A inadimplência superveniente do locatário constitui fato extintivo do direito à renovação compulsória da locação comercial, nos termos do art. 493 do CPC.

3. Julgada improcedente a ação renovatória, é cabível a expedição de mandado de despejo, com prazo de 30 dias para desocupação voluntária, quando houver pedido do locador na contestação.

Dispositivos relevantes citados: Lei nº 8.245/1991, arts. 51 e 71, II e 74; CPC, art. 493.

Jurisprudência relevante citada: TJRJ, Apelação nº 0014636-83.2021.8.19.0210, Rel. Des. Teresa de Andrade Castro Neves, 13ª Câmara de Direito Privado, j. 12/12/2024; TJRJ, Apelação nº 0021885-67.2020.8.19.0001, Rel. Des. Maria Luiza de Freitas Carvalho, 11ª Câmara de Direito Privado, j. 25/07/2024; TJSP, Apelação Cível nº 1010572-60.2021.8.26.0002, Rel. Des. José Augusto Genofre Martins, 29ª Câmara de Direito Privado, j. 30/05/2023; TJMG, Apelação Cível nº 1.0000.16.058347-2/002, Rel. Des. Habib Felipe Jabour, 18ª Câmara Cível, j. 21/11/2023. (0029687-40.2021.8.19.0209 - APELAÇÃO. Des(a). CRISTINA TEREZA GAULIA - Julgamento: 26/05/2026 - QUARTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 5ª CÂMARA CÍVEL))

Consoante se extrai dos autos originários, no curso da ação renovatória de aluguel, a empresa locatária, ora requerente, tornou-se inadimplente, em razão do descumprimento de acordo celebrado com a locadora para a quitação dos débitos locatícios correspondentes ao período da renovação, e, posteriormente, teve deferido o processamento de sua recuperação judicial, tendo sido o crédito em questão incluído no plano de recuperação.

O acórdão recorrido concluiu que a circunstância de ter havido descumprimento do referido acordo após o ajuizamento da renovatória demonstraria

que a locatária não cumpriu a relação contratual durante o curso do processo, deixando, assim, de atender ao requisito previsto no art. 71, II, da Lei nº 8.245/1991.

Em exame próprio desta fase processual, não se evidencia, de plano, a probabilidade do direito invocado pela requerente. Os fundamentos adotados no acórdão recorrido, notadamente quanto à inadimplência verificada no curso da ação renovatória e anterior ao pedido de recuperação judicial, conferem plausibilidade à conclusão de que a superveniência do regime recuperacional não seria, por si só, suficiente para afastar a exigência de preenchimento dos requisitos próprios da renovação compulsória da locação.

Nesse contexto, não se mostra suficientemente demonstrada, em juízo sumário, a alegada violação aos arts. 493 do CPC/15, 6º, 47 e 49 da Lei nº 11.101/2005 e 74 da Lei nº 8.245/91, tampouco a incidência, sobre a controvérsia, tal como delimitada pelo acórdão recorrido, da orientação firmada no Tema 1.051 do STJ, sem prejuízo do exame aprofundado dessas questões por ocasião do julgamento do recurso especial.

De igual modo, os fundamentos do acórdão recorrido permitem, ao menos em princípio, distinguir a questão relativa à submissão do crédito ao regime da recuperação judicial daquela relacionada ao preenchimento dos requisitos legais para a renovação compulsória da locação. Por essa razão, mostra-se prudente não antecipar, neste momento, os efeitos pretendidos pela requerente, antes de um exame mais aprofundado dessas questões.

Nesse contexto, em exame perfunctório e sem prejuízo de ulterior apreciação do mérito recursal, não se evidencia, de plano, violação direta e inequívoca a dispositivo de lei federal ou desrespeito a precedente de observância obrigatória que se mostre apto a justificar a excepcional atribuição de efeito suspensivo ao recurso.

Ausente, portanto, neste momento, a necessária demonstração da probabilidade de provimento do recurso especial, não se encontra preenchido um dos requisitos indispensáveis à concessão da liminar.

Por fim, reconhece-se o risco de dano apontado pela requerente, cuja relevância não se desconsidera. A despeito disso, a insuficiência, neste exame preliminar, da plausibilidade do direito invocado é suficiente, por si só, para obstar a concessão da medida pleiteada, ficando, por conseguinte, prejudicada a análise mais detida daquele requisito nesta sede.

Ante o exposto, **INDEFIRO O EFEITO SUSPENSIVO PLEITEADO.**

1. Intimem-se as partes.
2. Translade-se cópia da presente decisão para o processo principal (Apelação Cível nº 0029687-40.2021.8.19.0209).
3. Após, arquivem-se os autos.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

DES. HELENO RIBEIRO PEREIRA NUNES
Terceiro Vice-Presidente