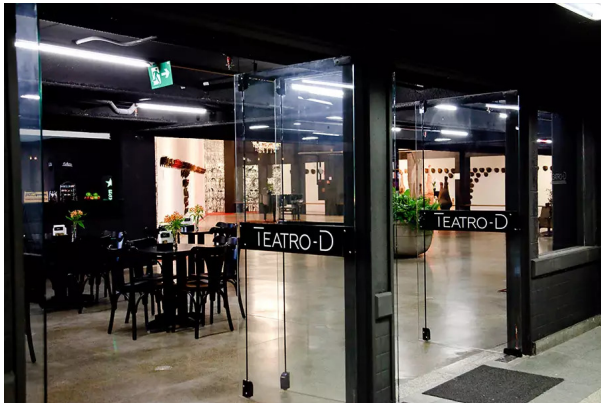


TJ-SP revoga ordem de desocupação de teatro de São Paulo

21/05/2022

O prazo de 30 dias deve ser observado pelo locador que pretende a retomada do imóvel, e deve ser contado a partir da primeira comunicação de sua intenção ao locatário, já que a notificação seguinte é, a rigor, mera reiteração daquela.

Divulgação



O Teatro-D ganhou o direito de continuar no imóvel em que está instalado

Divulgação

Com esse entendimento, o desembargador Rogério Murillo Pereira Cimino, da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, reformou decisão de primeiro grau que obrigava um teatro da capital paulista a desocupar o imóvel em até 15 dias.

O caso envolve o Teatro-D, localizado na garagem do Hipermercado Extra do Itaim Bibi. O mercado foi vendido, o que afetou o contrato de locação com o equipamento cultural. Ao TJ-SP, o Teatro-D alegou que o locador, o Grupo GPA, despertou a confiança de que o acordo prosseguiria mesmo após a venda do Extra.

Além disso, alegou que o ajuizamento da ação não observou o prazo legal de 30 dias previsto na primeira notificação premonitória e pleiteou a revogação da ordem de desocupação. Em decisão monocrática, o relator acolheu esses argumentos e deferiu o pedido de suspensão dos efeitos da decisão de primeira instância.

"Em análise superficial da questão, tem-se que a agravada notificou, em novembro de 2021, o agravante para que desocupasse o imóvel em 30 dias. Após as partes iniciarem tratativas com ofertas da agravada para que o agravante deixasse o espaço locado, cujas contrapostas foram rejeitadas, ensejou outra notificação premonitória para despejo em 24 de fevereiro de 2022", observou.

Nesse contexto, afirmou Cimino, a locadora não faz jus à ordem liminar de desocupação do espaço locado, já que ajuizou a ação de despejo depois de decorridos 30 dias contados da primeira notificação destinada a comunicar a intenção de retomar a coisa, violando o disposto no artigo 59, §1º, VIII, da Lei 8.245/91.

"Em cognição sumária, portanto, verifica-se que a notificação premonitória foi recebida pela agravante em novembro de 2021, com prazo para a desocupação voluntária esgotado em dezembro seguinte. A partir de janeiro, então, iniciou-se o prazo para o ajuizamento da ação de despejo por denúncia vazia, com pedido liminar, o qual se esgotou em fevereiro de 2022, nos termos do inciso VIII do §1º do artigo 59 da Lei 8.245/91, muito tempo antes da distribuição da ação em 31 de março de 2022".

Segundo o advogado do Teatro-D, **Rafael Pezeta**, do escritório Abe Giovanini Advogados, o TJ-SP concedeu o efeito suspensivo ao recurso "reconhecendo que o despejo foi determinado ao arpejo da lei, uma vez que o GPA não respeitou



os prazos e procedimentos estabelecidos para a concessão da medida liminar".

Clique [aqui](#) para ler a decisão
2105806-24.2022.8.26.0000

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2022-mai-21/tj-sp-revoga-ordem-desocupacao-teatro-sao-paulo-2/>