Agravo de Instrumento n. 4005997-86.2019.8.24.0000, de Itajaí
Relator: Desembargador João Batista Góes Ulysséa

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO. DECISÃO QUE DEFERIU PEDIDO LIMINAR DESALIJATÓRIA, MEDIANTE PAGAMENTO DE CAUÇÃO. PLEITO DE MANUTENÇÃO NO IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE QUE ESPAÇO PARA ESTACIONAMENTO É REGULADO PELO CÓDIGO CIVIL. INVIABILIDADE. LEI DE LOCAÇÃO N. 8.245/1991 APLICÁVEL AO CASO. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. DESTINAÇÃO EXCLUSIVA PARA FINS COMERCIAIS - ESTACIONAMENTO. DECISÃO MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.

"A locação de terreno urbano para a exploração de serviço de estacionamento não afasta a incidência do regramento da Lei de Locações - Lei n.º 8.245/91 -, pois tal atividade não se subsume à exceção contida no art. 1.º, parágrafo único, alínea a, item 2, da referida lei [...]" (STJ, REsp n. 1.046.717/RJ, rela, Mina. Laurita Vaz, j. 19-3-2009).

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento n. 4005997-86.2019.8.24.0000, da comarca de Itajaí 4ª Vara Cível em que são Agravantes Às Park Estacionamento Ltda e Sérgio dos Reis e Agravado ZM Participações Ltda.

A Segunda Câmara de Direito Civil decidiu, por votação unânime, negar provimento ao recurso. Custas legais.

O julgamento, realizado em 26 de setembro de 2019, foi presidido pelo Exmo. Sr. Desembargador Rubens Schulz, com voto, e dele participou o Exmo. Sr. Desembargador Jorge Luis Costa Beber.

Florianópolis, 30 de setembro de 2019.

[assinado digitalmente]
Desembargador João Batista Góes Ulysséa
Relator

RELATÓRIO

Às Park Estacionamento Ltda e Sérgio dos Reis interpuseram agravo de instrumento contra a decisão que, proferida na ação de despejo n. 0300742-43.2019.8.24.0033, promovida por ZM Participações Ltda, deferiu o pedido liminar de despejo, mediante pagamento de caução.

Em suas razões, os Agravantes pleitearam o efeito suspensivo ao recurso e a reforma da decisão, sustentando que: (a) o deferimento da ordem de despejo contraria o art. 1º, parágrafo único, "a", 2, da Lei 8.245/1991, porque esta indica que a discussão acerca de locação de espaço para estacionamento é regulada pelo Código Civil; (b) no contrato celebrado entre as partes não há menção à aplicação da Lei de Locações ao caso; (c) sempre honrou com seus compromissos, de modo que não pode ser compelida a medida desalijatória do imóvel de forma imediata, pois extremamente danoso aos Agravantes, os quais perderão os clientes e todo valor investido em benfeitorias no imóvel.

O efeito suspensivo foi indeferido às fls. 33-37.

Sem contrarrazões.

Esse é o relatório.

VOTO

Objetivam os Agravantes a reforma da decisão que, na ação de despejo promovida por ZM Participações Ltda, deferiu o pedido liminar de despejo, mediante pagamento de caução.

Importante ressaltar que a decisão agravada foi revogada pelo juízo *a quo*, em 8-3-2019, ocasião em que a parte Autora, ora Agravada, interpôs Agravo de Instrumento n. 4006827-52.2019.8.24.0000, no qual foi concedido o efeito suspensivo pleiteado, sobrestando-se a decisão que revogou a medida liminar para desocupação voluntária do imóvel, com base na Lei de Locação.

Diante do efeito suspensivo à decisão que revogou a decisão objeto deste recurso, o *decisum* que concedeu a medida liminar desalijatória reacendeu seus efeitos.

Sustentam os Recorrentes que devem ser mantidos no imóvel até o final da ação, uma vez que o deferimento da ordem de despejo contraria o disposto no art. 1º, parágrafo único, "a", 2, da Lei 8.245/1991, o qual indica que a discussão acerca de locação de espaço para estacionamento é regulada pelo Código Civil.

Sem razão. Infere-se dos autos que as partes celebraram instrumento particular de contrato de locação comercial, em 1-1-2018, com prazo determinado de 1 (um) ano, com destinação exclusiva para fins comerciais – estacionamento -, conforme cláusula décima oitava (fls. 36-40 dos autos de origem):

Cláusula 18º: o imóvel objeto desta locação destina-se exclusivamente para fins comerciais – Estacionamento – não podendo ser mudada a sua destinação sem o consentimento expresso da LOCADORA;

Já decidiu o Superior Tribunal de Justiça que, nos casos de locação de área urbana destinados à exploração de estacionamento, aplicável a Lei de Locação n. 8.245/1991, e não o Código Civil, como defende a parte Agravante:

LOCAÇÃO. CONTRATO. OBJETO. TERRENO URBANO DESTINADO À EXPLORAÇÃO DE SERVIÇO DE ESTACIONAMENTO. OBJETO SOCIAL DA LOCATÁRIA. LOCAÇÃO COMERCIAL CARACTERIZADA. LEI 8.245/91. APLICABILIDADE. EXPRESSA DISPOSIÇÃO CONTRATUAL.

1. A locação de terreno urbano para a exploração de serviço de estacionamento não afasta a incidência do regramento da Lei de Locações - Lei n.º 8.245/91 -, pois tal atividade não se subsume à exceção contida no art. 1.º, parágrafo único, alínea a, item 2, da referida lei. Precedente.

2. Constatando-se, da sua simples leitura, que o contrato firmado entre as Partes expressamente prevê que será regido pelas disposições da Lei n.º 8.245/91 - Lei de Locações -, bem como que seu objeto constitui-se na locação de área urbana de estacionamento para que a empresa Ré explore a atividade empresarial objeto de seu contrato social; é de se reconhecer a incidência da Lei n.º 8.245/91.

3. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido (STJ, REsp n. 1.046.717/RJ, rela. Mina. Laurita Vaz, j. 19-3-2009).

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL - PROCESSUAL CIVIL - CONTRATO DE LOCAÇÃO CARACTERIZADO - PESQUISA DA INTENÇÃO DAS PARTES - ENTENDIMENTO OBTIDO DA ANÁLISE DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO E DA INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS - IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME - INTELIGÊNCIA DAS SÚMULAS NS. 5 E 7/STJ - TERRENO URBANO DESTINADO À EXPLORAÇÃO DE SERVIÇO DE ESTACIONAMENTO - OBJETO SOCIAL DA LOCATÁRIA - LOCAÇÃO COMERCIAL EVIDENCIADA - LEI N. 8.245/91 - APLICABILIDADE - ANÁLISE DO APELO NOBRE PELA ALÍNEA "C" DO PERMISSIVO CONSTITUCIONAL QUANDO JÁ APRECIADA A MESMA MATÉRIA SOB A ALÍNEA "A" - DESNECESSIDADE - AGRAVO IMPROVIDO (STJ, AgRg no REsp. N. 1.230.012/SP, j. 2-10-2012).

No mesmo sentido, já decidiu esta Corte:

DESPEJO. SUBLOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. PRAZO DETERMINADO. DENÚNCIA VAZIA. NOTIFICAÇÃO HÍGIDA PARA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL. LIMINAR DEFERIDA. ORDEM CONCEDIDA CONDICIONADA À CAUÇÃO CONSISTENTE EM 03 (TRÊS) MESES DE ALUGUEL. REQUISITO CUMPRIDO. Se a locação é para fins não residenciais, qualquer que seja o prazo estipulado no contrato, com o seu término, o locador pode requerer o imóvel por denúncia vazia. AGRAVO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. (Agravo de Instrumento n. 0033553-39.2016.8.24.0000, de Balneário Piçarras, rel. Des. Gilberto Gomes de Oliveira, j. 04-10-2016).

Portanto, correta a decisão que deferiu a liminar de despejo, nos termos do art. 59, § 1º, inc. VIII, da Lei n. 8.245/1991.

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.
Esse é o voto.