



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Voto nº 40989

Registro: 2025.0000302462

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2261775-61.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes JHSF MALLS S/A, ALGARVES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO, XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII e COMPANHIA ADMINISTRADORA DE EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS, é agravado PARQUE CIDADE JARDIM - EDIFÍCIO IPÊS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram parcial provimento ao recurso, com determinação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CRISTINA ZUCCHI (Presidente), RÔMOLO RUSSO E L. G. COSTA WAGNER.

São Paulo, 28 de março de 2025.

CRISTINA ZUCCHI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravante(s): JHSF MALLS S/A E OUTROS

Agravado(s): PARQUE CIDADE JARDIM – EDIFÍCIO IPÊS

Comarca: Foro Regional de Pinheiros – 3ª Vara Cível (Processo nº 1006025-68.2022.8.26.0704)

EMENTA:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO RENOVATÓRIA. INSURGÊNCIA DA PARTE AUTORA EM FACE DA DECISÃO SANEADORA QUE AFASTOU A APRECIÇÃO DA ATA DE ASSEMBLEIA. PEDIDO DE NULIDADE DA PARTE DA DECISÃO AGRAVADA QUE ESTABELECEU OS PONTOS CONTROVERTIDOS DA DEMANDA. ACOLHIMENTO EM PARTE. Ausência de enfrentamento de questão essencial, levantada por ambas as partes, para a delimitação da lide. DECISÃO, EM PARTE, ANULADA, com determinação de retorno dos autos ao primeiro grau para que nova decisão saneadora seja proferida, com manifestação expressa quanto à Ata de Assembleia de fls. 777/781, fixando-se novamente os pontos controvertidos, nos termos do quanto decidido no AI nº 2233021-46.2023.8.26.0000, de minha relatoria. Agravo de instrumento parcialmente provido, com determinação.

Trata-se de agravo de instrumento, que objetiva a reforma da r. decisão de fls. 38/39 (fls. 2.298/2.299 dos autos originários) proferida em *ação renovatória de locação*, pelo MM. Juiz de Direito **Paulo Baccarat Filho** que, ao sanear o feito: **a) revogou as decisões de fls. 2.015/2.016; 2.038; 2.050 e 2.079/2.080** dos autos de origem); **b) salientou ser descabida a apreciação em relação à ata de assembleia**, sob o fundamento de que “*os termos e ressalvas constantes na ata da assembleia e aditivo estão longe de influenciar estes autos, os quais versam exclusivamente sobre renovação da locação (...), de modo a impor observação ao quanto estabelecido pela Lei de Locações, mais especificamente a incidência de seu art. 51. Cuida-se de objetos estranhos ao feito e, além disso, já ocorrida deliberação jurisdicional acerca da validade da referida ata em outros autos, de modo que incabível nova apreciação em sede de mesma instância*”; **c)**

observou quanto aos pedidos 3 e 4 da contestação, “*restaram indeferidos, conforme disposto na decisão proferida (págs. 2.050), posto que demandam via apropriada (reconvenção), a qual deixou de ser promovida pelo réu PARQUE CIDADE JARDIM – EDIFÍCIO IPÊS*”.

Os agravantes resumem os fatos e sustentam, em apertada síntese que a r. decisão recorrida deve ser reformada/anulada pois: 1) embora o despacho saneador anterior proferido pelo MM. Juízo *a quo* tenha sido anulado pelo v. acórdão proferido no Agravo de Instrumento nº 2233021- 46.2023.8.26.0000, com vistas à deliberação acerca de questões essenciais à delimitação na demanda na origem, não houve enfrentamento do quanto determinado pela C. 34ª Câmara de Direito Privado deste E. TJSP; 2) deixou de apreciar questão imprescindível à delimitação da lide, atinente, justamente, à causa *petendi* da demanda, qual seja, análise da ata de assembleia geral extraordinária (fls. 777/781 da origem) na qual restou aprovada a locação, pelo mesmo valor locativo, pendente somente a composição acerca de questões operacionais; 3) diante da decisão assemblear anteriormente mencionada, inexistente controvérsia quanto à renovação do contrato de locação nos mesmos moldes anteriormente firmados, devendo o MM. Juízo originário se manifestar expressamente sobre o tema, eis que entende não haver como se proceder à estabilização da lide, sem enfrentar a questão da convalidação da Ata de Assembleia posta nos autos pelo próprio réu, ora Agravado; 4) “*não se pede nova declaração de validade de aludida ata assemblear, mas, sim, a partir da validade reconhecida do documento, o necessário reconhecimento da renovação da locação, que é o pedido principal da ação*”; 5) a renovação do contrato de locação já foi aprovada, em ata de assembleia geral extraordinária (fls. 777/781 da origem), por maioria de votos, ressalvada unicamente, a revisão do aditivo contratual para a “*inclusão de restrições ao horário de funcionamento e perturbação sonora*”; 6) como o valor do aluguel não foi objeto de questionamento entre os condôminos na ata assemblear de fls. 777/781 da origem, a locação restou renovada pelo mesmo valor à ocasião da deliberação havida, motivo pelo qual, ausente controvérsia neste sentido, desnecessária a abertura da fase instrutória consistente na realização de perícia para a avaliação do valor do locativo já pactuado; 7) tendo em vista que a ata de assembleia (“AGE”) em questão

foi declarada válida por sentença judicial (fls. 1.998/2.006 da origem), a vontade do agravado expressa no documento existe, é válida e eficaz; 8) o MM. Juízo *a quo* deveria ter reconhecido a inexistência de controvérsia quanto ao deliberado em ata de AGE, eis que *“a locação está renovada por expressa vontade das partes e com amparo em decisão judicial que atestou a legalidade e eficácia do documento que aprovou a renovação da locação nos mesmos moldes anteriormente firmados”*; 9) o N. Julgador reiterou o quanto já havia decidido às fls. 2.079/2.080 da origem (incabível a revalidação da ata já reconhecida válida pelo Judiciário, mormente *“cuidar de objeto estranho ao feito”*), não obstante tenha revogado no mesmo ato referida decisão; 10) como *“bem reconheceu este Eg. Tribunal no bojo do Agravo de Instrumento pregresso, não se trata de revalidação de ato já declarado em juízo, mas de considerar a prova de renovação da locação, que não anulada judicialmente, é válida, hígida, produzindo os efeitos nela previstos, qual seja: a renovação da locação, pelo mesmo valor locativo”*; 11) o indeferimento dos pedidos 3 e 4 formulados em contestação acarreta a procedência automática dos pedidos da ação renovatória.

Preparo recolhido às fls. 35/37.

O recurso foi recebido com efeito suspensivo (fls. 522) e regularmente processado.

Contraminuta às fls. 528/538, pugnando pelo improvimento do presente recurso.

É o relatório.

Perseguem os agravantes a reforma da r. decisão agravada para *“novamente, anular parcialmente a r. decisão saneadora ora agravada, unicamente, na parte em que o MM. Juízo a quo deixa novamente de enfrentar o teor probatório dos documentos de fls. 777/781 e 1.998/2.006, em evidente desobediência ao v. acórdão proferido no Agravo de Instrumento nº*

2233021-46.2023.8.26.0000. documentos estes que, se apreciados, acarretarão a inevitável conclusão de procedência do pedido renovatório, reconhecendo-se, ainda, em atenção ao fato de que os pedidos 3 e 4 da contestação foram indeferidos, **a ausência de outras controvérsias no feito, especialmente, quanto à renovação da locação e o valor a ser praticado**” (fls. 24).

Respeitado o entendimento do MM. Juízo *a quo*, o recurso comporta parcial provimento.

Trata-se de Ação Renovatória de Contrato de Locação não residencial celebrado entre a JHSF MALLS S/A, FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING CIDADE JARDIM XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII e COMPANHIA ADMINISTRADORA DE EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS com PARQUE CIDADE JARDIM – EDIFÍCIO IPÊS, por novo período de 5 (cinco) anos, nos mesmos moldes anteriormente firmados e com os acréscimos pertinentes, considerando que o contrato inicial teve início em 05 de março de 2018 e término em 04 de março de 2023.

Conforme já restou decidido por esta C. 34ª Câmara de Direito Privado, por ocasião do julgamento do Agravo de Instrumento nº 2233021-46.2023.8.26.0000, de minha relatoria, em 15.06.24, no que tange à matéria veiculada no presente recurso:

“(…)

No mais, verifica-se que, às **fls. 2.015/2.016** dos autos principais, copiadas às fls. 298/299 destes autos, foi proferido o despacho saneador, também ora recorrido, apontando, que a **“matéria de prova de fato controvertida e dependente de provas refere-se ao fiel cumprimento do contrato pela autora e ao valor do aluguel”**.

Em face de referida decisão, as autoras, ora agravantes, apresentaram embargos de declaração (fls. 2.019/2.023 – copiados às fls. 300/304), aduzindo: **[a] que o réu não contestou o exato cumprimento do contrato pela parte autora, não se tratando de ponto controvertido a ser dirimido na**

demanda; [b] o cumprimento do contrato em voga está superado pela própria renovação da locação já definida em ata de Assembleia (fls. 777/781 dos autos principais), exarada em 08.08.2022, em que se lê, textualmente, que a renovação do contrato de locação foi aprovada por maioria dos votos, ressalvada, unicamente, a “revisão do Aditivo Contratual para a inclusão de restrições ao horário de funcionamento e perturbação sonora”, tornando prejudicada a discussão sobre a presença dos requisitos para a renovação da locação; [c] a referida ata de Assembleia foi validada por decisão judicial (fls. 1995/2006 dos autos principais). Sustentaram, diante do quanto relatado, que houve omissão da r. decisão saneadora quanto à decisão constante da Ata de Assembleia Geral Extraordinária. Pleitearam, nesta feita, o acolhimento dos Embargos Declaratórios, com efeitos infringentes, para que fosse esclarecido que apenas questões atinentes ao funcionamento da operação das autoras são controvertidas entre as partes na ação, e, suplantada a omissão, houvesse a complementação da r. decisão quanto à validação da Ata de Assembleia de fls. 777/781 e, portanto, da prevalência da vontade soberana das partes exarada neste documento quanto à renovação da locação já operada.

Os embargos foram rejeitados pela r. decisão de fls. 2.038 dos autos principais (copiadas às fls. 310¹), aduzindo que, diversamente do alegado pelos embargantes, há controvérsia no que tange ao cumprimento integral do contrato, diante do quanto alegado pela parte requerida, parafraseando trecho da contestação: “...Entretanto, não se pode concordar com a afirmação dos Autores de que o contrato foi celebrado “objetivando a instalação de quadras de Beach Tennis”, pois referida intenção não está expressa no Contrato, o qual prevê unicamente, a locação do espaço ...”, de modo que entendeu que cabe à agravante demonstrar o adimplemento contratual integral, nos termos do que dispõe o art. 71, II, do CPC².

Novos embargos foram opostos pela parte autora (fls. 2.041/2.048

¹ Constou da r. decisão de fls. 2038: “Rejeito os embargos declaratórios, opostos pela parte autora (fls. 2019/2023), “), uma vez que o pretendido destoa das hipóteses expressamente previstas no art. 1.022 do Código de Processo Civil, cabendo ressaltar que a omissão/contradição apontada decorre de critério puramente subjetivo do embargante, uma vez que inexistente. Há controvérsia no que tange ao cumprimento integral do contrato (fls. 627, “...Entretanto, não se pode concordar com a afirmação dos Autores de que o contrato foi celebrado “objetivando a instalação de quadras de Beach Tennis” pois referida intenção não está expressa no Contrato, o qual prevê unicamente, a locação do espaço ...”) e a parte autora busca, por meio desta, a renovação da locação, de modo que deve, para tanto, comprovar seu adimplemento contratual integral (CPC, art. 71, II). Em realidade, busca o embargante revestir de caráter infringente os embargos, o que é vedado consoante jurisprudência pacífica. (...)” (n/ grifos).

² CPC - Art. 71. Além dos demais requisitos exigidos no [art. 282 do Código de Processo Civil](#), a petição inicial da ação renovatória deverá ser instruída com:

(...)

II - prova do exato cumprimento do contrato em curso;

– copiados às fls. 311/318), insistindo na convalidação da ata de Assembleia (fls. 777/781 dos autos principais), cuja manifestação de vontade afirma ter tornado prejudicada a discussão sobre a presença dos requisitos para a renovação da locação, restando controvertidos apenas o horário de funcionamento do estabelecimento comercial e a proibição da perturbação sonora, bem como que não há controvérsia sobre a destinação da locação, pois a locação é livre nos termos da cláusula 5.1 do contrato de locação (copiado às fls. 313). Requereu fosse sanada a obscuridade, com esclarecimento quanto a (in)existência de obrigação contratual de destinação comercial específica do imóvel, bem como sobre a ausência de influência deste ponto para o pleito renovatório, e, suplantada a omissão, houvesse a complementação da r. decisão quanto à validação da Ata de Assembleia de fls. 777/781 e, portanto, da prevalência da vontade soberana das partes exarada neste documento quanto à renovação da locação já operada, de forma que apenas questões atinentes ao funcionamento da operação das autoras seriam controvertidas entre as partes na ação.

Os referidos embargos de declaração foram acolhidos pela r. decisão de fls. 2.050 dos autos principais (copiada às fls. 319), nos seguintes termos: “o adimplemento contratual deixou de ser impugnado no caso em tela, mas apenas o cumprimento em relação ao quanto exigido pela Lei de Locação para renovação do contrato, mais precisamente, o inciso III do art. 51 (págs. 632/633, III.III). Assim, **ACOLHO os embargos opostos, a fim de que, em detrimento de constar como matéria de fato controvertida “o fiel cumprimento do contrato pela autora”, passe a constar “o cumprimento, pela autora, do quanto disposto no inciso III do art. 51 da Lei de Locações”.**

Pelo que se extrai da r. decisão recorrida, o d. Magistrado a quo reconheceu que: [a] não houve impugnação por parte do réu quanto ao adimplemento contratual; [b] houve impugnação apenas quanto ao cumprimento em relação ao quanto exigido para a renovação do contrato pela Lei de Locação, precisamente o inciso III do art. 51³, conforme tópico III da Contestação (fls. 632/633 dos autos principais), em que o requerido sustenta que a parte autora não está explorando o seu comércio no mesmo ramo pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, eis que confessou que apenas em 2019 celebrou o contrato de parceria para a instalação das quadras.

³ Lei de Locação: “Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente
III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”

A referida decisão também determinou esclarecimentos por parte do réu, nos seguintes termos: “SUSTO os efeitos desta e daquela decisão (págs. 2.041/2.042), até necessário esclarecimento da parte ré acerca dos pedidos 3 e 4 da contestação (págs. 638), os quais, se persistentes, demandam via apropriada (Reconvenção)”.

Em face da referida decisão, a parte ré opôs embargos de declaração (fls. 2.053/2.060 – copiada às fls. 320/327 destes autos), requerendo esclarecimentos quanto à parte da decisão que afirma não haver impugnação quanto ao adimplemento contratual, bem como quanto à parte que requer esclarecimentos quanto aos itens 03 e 04 da contestação.

Sustentou a parte ré que o Juízo a quo foi levado a erro pela parte autora, ao dar à sentença que considerou a Ata de Assembleia válida um efeito que ela não possui: a suposta renovação automática da locação. Aduz que a ata da assembleia condicionou a renovação ao ajuste do Termo Aditivo, o qual ainda não ocorreu. Insiste que o adimplemento contratual foi objeto da contestação porque a inicial traz a afirmação de que o contrato foi celebrado “objetivando a instalação de quadras de Beach Tennis”, entretanto, não há tal previsão no Contrato, o qual prevê unicamente, a locação do espaço e, ainda que a locação seja de livre destinação, a presente Ação Renovatória somente poderia renovar o contrato original, enquanto que a inicial toda pretende renovar a locação e estabelecer um novo empreendimento dentro do espaço, o qual está condicionado a algumas regras definidas pela Assembleia, ainda não cumpridas pela parte autora.

Alegou também obscuridade da decisão embargada, a qual afirmou que os itens 03 e 04 da contestação deveriam ser objeto de reconvenção. Sustentou que a pretensão de que a autora observe a reserva de metragem (item 03 da contestação⁴) é decorrência imediata do pedido de renovação do contrato, pois se a reserva de metragem não for confirmada, o contrato está sendo descumprido, sendo desnecessário pedido de reconvenção. No que tange ao item 04 da contestação⁵ (restrições quanto ao uso do imóvel), afirma ser desnecessária a reconvenção, pois o pedido decorre da fundamentação da inicial, em que a parte autora requer seja reconhecida a decisão exarada na ata da assembleia, que

⁴ “3) Seja determinado por sentença a manutenção da reserva da área de 650 m² em favor do Réu, ora LOCADOR, conforme previsão contida no contrato primitivo, item 2.5 da Cláusula 2ª” (fls. 638 dos autos principais)

⁵ 4) Conste da sentença que o uso do imóvel se restrinja ao horário comercial do Shopping Cidade Jardim, 10h00 às 22h00, e se impeça o comércio de bebidas alcoólicas e que haja o respeito ao sossego dos moradores do Réu, vedando-se a perturbação sonora.

reconhece a renovação da locação, porém com restrições.

A parte autora também apresentou embargos de declaração (fls. 2.061/2.067, copiada às fls. 328/334 destes autos) em face da decisão de fls. 2.050 dos autos principais (copiada às fls. 319), aduzindo omissão e obscuridade. **Insiste na omissão quanto ao reconhecimento da renovação da locação pela ata de assembleia.** Sustenta que, a fixação da controvérsia quanto ao atendimento do art. 51, inciso II, da Lei de Locações decorre de inarredável omissão quanto à questão superveniente já levantada anteriormente, a saber, a validação, por sentença judicial da Ata de Assembleia. **Requeru a complementação da r. decisão, quanto à validação, por sentença, da Ata de Assembleia de fls. 777/781 e, portanto, da prevalência da vontade soberana das partes exarada neste documento quanto à renovação da locação já operada, de forma que apenas questões atinentes ao funcionamento da operação das Embargantes são controvertidas entre as partes na ação, se objeto de pedido reconvenicional, ratificando-se, caso contrário, o horário de funcionamento já operado pela Embargante, sem qualquer oposição da parte embargada.**

Referidos embargos foram analisados pela r. decisão de fls. 2.079/2.080 dos autos principais (copiada às fls. 342/343), nos seguintes termos:

“RECEBO os embargos opostos (págs. 2053/2060), os quais merecem *parcial acolhimento*. (...)

Quanto à contradição/obscuridade disposta em relação ao adimplemento contratual pela autora, reitero os fundamentos exposto na decisão embargada (págs. 2.050), ressaltando que a contradição prevista pelo referido dispositivo impõe constatação da ocorrência de divergência restrita aos termos expostos na própria decisão combatida, o que falta ao caso em tela.

Quanto à imposição de apresentação de reconvenção, há equívoco na interpretação da parte ré. Isso porque, desnecessária reconsideração da decisão embargada, tendo em vista que por meio dela houve apenas determinação para esclarecimentos acerca do referido tema. Assim, considero esclarecidos os pedidos 03 e 04 dispostos na contestação (págs. 638), de modo a prevalecer o quanto disposto no §1º do art. 72 do Lei de Locação.

Ante o exposto, ACOELHO parcialmente os embargos opostos pela parte ré, para que passe a constar os efeitos suspensivos em relação à decisão saneadora (págs. 2015/2016).

RECEBO os embargos declaratórios opostos pela parte autora (págs. 2061/2067).

posto que tempestivos, contudo, REJEITO-OS pelas razões que seguem: (1) descabe revalidação de ato já declarado por juízo de mesma instância. Além disso, cuida-se de objeto estranho a este feito; (...)

Irresignada, a parte autora interpôs o presente agravo de instrumento, pretendendo a nulidade das r. decisões recorridas quanto ao saneador, com a determinação de manifestação expressa do D. Juízo a quo quanto aos documentos de fls. 777/781 (ata de Assembleia) e 1.998/2.006 (decisão judicial que julgou improcedente ação de nulidade da Assembleia), sob o argumento de que se trata de questão imprescindível à delimitação da lide. Pretende também não sejam conhecidos os pedidos 3 e 4 da Contestação, porquanto não abarcados pela letra do §1º do art. 72 da Lei de Locações⁶, e, portanto, deveriam ter sido objeto de reconvenção.

Pois bem. Há inegável controvérsia entre as partes quanto à renovação da locação. Enquanto a parte autora sustenta que a locação se encontra renovada, pois já houve deliberação em seu favor por ata de Assembleia Extraordinária anterior ao ajuizamento da ação (fls. 777/781), a parte requerida, entende que a deliberação da assembleia se deu com ressalvas, sendo necessário firmar aditivo ao contrato original, bem como verificar o cumprimento de obrigações por parte da autora, seja constante do contrato (reserva de metragem), seja decorrente da própria ata da assembleia (restrições ao horários de funcionamento e perturbação sonora), entre outros.

Indubitável, portanto, a imprescindibilidade da análise dos termos da referida ata da Assembleia a fim de se firmar os pontos controvertidos nos presentes autos.

E, não obstante tenham as partes, por diversas vezes, levantado tal questão em sede de embargos de declaração, deixou o d. Magistrado *a quo* de se

⁶ Art. 72. A contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, ao seguinte:

I - não preencher o autor os requisitos estabelecidos nesta lei;

II - não atender, a proposta do locatário, o valor locativo real do imóvel na época da renovação, excluída a valorização trazida por aquele ao ponto ou lugar;

III - ter proposta de terceiro para a locação, em condições melhores;

IV - não estar obrigado a renovar a locação (incisos I e II do art. 52).

§ 1º No caso do inciso II, o locador deverá apresentar, em contraproposta, as condições de locação que repute compatíveis com o valor locativo real e atual do imóvel.

manifestar expressamente sobre a referida ata de assembleia, apresentando fundamentos contraditórios a cada decisão proferida no que tange ao cumprimento ou não do contrato.

Há necessidade de manifestação expressa quanto à referida ata de assembleia, com a apreciação de seus termos e ressalvas, a fim de delimitar a lide, com o apontamento dos pontos, de fato, controvertidos, justificando se há obrigações da locatária a ser demonstrada para o fim de renovação do contrato, inclusive quanto aos itens 03 e 4 da contestação.

Não se está aqui a defender a decisão de mérito quanto à renovação do contrato, mas a necessidade de fixação dos pontos que devem ser discutidos nos autos para se concluir pelo direito da locatária ou não, sendo que, para tanto, imprescindível a análise da referida ata de assembleia, eis que apontada por ambas as partes a fim de defender os seus direitos.

Nesse contexto, tem-se que o juízo a quo deixou de apreciar e justificar todas as questões essenciais suscitadas nos autos, cabendo o acolhimento da nulidade pretendida pela parte agravante quanto à parte da decisão saneadora que definiu os pontos controvertidos.

Em suma, com a devida venia, impõe-se a reforma de parte das r. decisões agravadas, para afastar a determinação de inclusão da empresa JM & CCM Comércio de Serviços Ltda. no polo ativo da lide e, no mais, declara-se a nulidade da parte das decisões que fixou os pontos controvertidos, devendo os autos retornarem para o primeiro grau, para que nova decisão saneadora seja proferida, com manifestação expressa quanto à Ata de Assembleia de fls. 777/781, fixando-se novamente os pontos controvertidos.
(...)"

Como se nota, o v. acórdão, cuja fundamentação, no que diz respeito ao presente recurso, se transcreveu acima, determinou fosse proferida nova decisão saneadora do feito, com manifestação expressa do N. Julgador acerca do conteúdo da Ata de Assembleia de fls. 777/781 da origem (validada pela decisão colacionada às fls. 1.198/2.006 da origem), com vista à fixação dos pontos controvertidos na demanda posta em juízo.

Todavia, na nova decisão prolatada na origem, contra a qual se insurgem os agravantes, restou consignado que (fls. 2.298/2.299 da origem, correspondentes às fls. 38/39 deste instrumento):

“Vistos.

Houve exclusão do réu **JM & CCM COMÉRCIO DE SERVIÇOS LTDA.** por força do quanto estabelecido no v. acórdão (págs. 2.293/2.294), de modo a descaber a este Juízo deliberar sobre o ônus de sucumbência.

Restaram revogadas as decisões proferidas (págs. 2.015/2.016, 2.038, 2.050 e 2.079/2.080), razão pela qual passo a deliberar sobre a matéria de fato controvertida e dependente de provas.

Em relação à ata da assembleia, cumpre salientar descaber apreciação deste Juízo (págs. 2.079/2.080, “...descabe revalidação de ato já declarado por juízo de mesma instância. Além disso, cuida-se de objeto estranho a este feito...”). Os termos e ressalvas constantes na ata da assembleia e aditivo longe estão de influenciar estes autos, os quais versam exclusivamente sobre a renovação da locação, conforme o pedido principal (págs. 18, “...seja **julgado procedente o pedido renovatório, com base nos artigos 51 e 71 da Lei do Inquilinato, para o fim de declarar/decretar a locação renovada, por mais um período de 60 (sessenta) meses a partir de 05/03/2023...**”, destaque inexistente no original), de modo a impor observação ao quanto estabelecido pela Lei de Locações, mais especificamente a incidência de seu art. 51. **Cuida-se de objetos estranhos ao feito e, além disso, já ocorrida deliberação jurisdicional acerca da validade da referida ata em outros autos, de modo que incabível nova apreciação em sede de mesma instância.**

Quanto aos pedidos 3 e 4 da contestação (págs. 638, “...3) Seja determinado por sentença a manutenção da reserva da área de 650 m² em favor do Réu, ora LOCADOR, conforme previsão contida no contrato primitivo, item 2.5 da Cláusula 2^a; 4) Conste da sentença que o uso do imóvel se restrinja ao horário comercial do Shopping Cidade Jardim, 10h00 às 22h00, e se impeça o comércio de bebidas alcoólicas e que haja o respeito ao sossego dos moradores do Réu, vedando-se a perturbação sonora...”, destaques inexistentes no original), **restaram estes indeferidos, conforme disposto na decisão proferida (págs. 2.050), posto que demandam via apropriada (Reconvenção), a qual deixou de ser promovida pelo réu PARQUE CIDADE JARDIM – EDIFÍCIO IPÊS.**

REJEITO a preliminar de ilegitimidade ativa em relação à XP MALLS. A coautora XP MALLS demonstra ser titular de direitos relacionados com o empreendimento que é locatário do imóvel objeto desta (págs. 115/145) e isso é o que basta para se ter por presente pretensão subjetivamente razoável que permite o conhecimento do mérito da causa.

É questão de direito relevante para a decisão do mérito a obrigação.

A matéria de fato controvertida e dependente de provas refere-se ao cumprimento, pelos autores, do quanto disposto nos incisos do art. 51 da Lei de Locações (págs. 628, “...com o intuito único de demonstrar que está preenchido o requisito temporal exigido pelo art. 51, inciso III da Lei 8.245/91, com o que não se pode concordar...”, “...conforme passaremos além de não preenchido os requisitos legais para a Ação Renovatória...”, págs. 631, “... impugna-se a tese de que o objetivo da locação do espaço sempre foi a construção de quadras de “beach tennis” pois evidente que não é o caso, principalmente porque a afirmação é feita com o intuito único de estabelecimento do prazo de exploração de negócio que daria direito aos Autores de renovar a locação compulsoriamente...”, págs. 632, “...III.III – DA AUSÊNCIA DOS REQUISITOS LEGAIS AUTORIZADORES DA RENOVAÇÃO COMPULSÓRIA...”, destaques inexistentes no original) e ao valor do aluguel (págs. 623, “...I.V – VALOR LOCATÍCIO PROPOSTO PELOS AUTORES...”).

DEFIRO a produção de prova pericial quanto ao valor locativo do imóvel, que será realizada por **Lucas Aoas S. Pereira**, em trinta dias, contados de intimação própria e respeitado o disposto no artigo 474 do Código de Processo

Civil, **devendo as partes ratear**, em cinco dias, o depósito garantidor do pagamento da remuneração do Sr. Perito, por valor que for fixado pelo Juízo.

Faculto a indicação de assistentes e a formulação de quesitos, no prazo legal.

Intimem-se o Senhor Perito para, em cinco (05) dias, estimar sua remuneração.

No momento processual apropriado haverá a designação para a tomada da prova oral, se for caso.

Int.” (grifos nossos).

Não obstante ordem judicial em sentido contrário (AI nº2233021-46.2023.8.26.0000), o MM. Juízo *a quo* novamente *deixou de apreciar o teor da ata de assembleia geral extraordinária* acostada aos autos às fls. 777/781 da origem na fixação dos pontos controvertidos da demanda, sendo pertinente ressaltar que o simples fato de aludido documento já ter sido declarado válido pelo Judiciário em outros autos (fls. 1.998/2.006 da origem), não exclui a deliberação nos autos de origem acerca de seu conteúdo, posto ser imprescindível ao deslinde do feito (renovação ou não da locação).

Conforme já pontuado por este colegiado: ***“Indubitável, portanto, a imprescindibilidade da análise dos termos da referida ata da Assembleia a fim de se firmar os pontos controvertidos nos presentes autos. E, não obstante tenham as partes, por diversas vezes, levantado tal questão em sede de embargos de declaração, deixou o d. Magistrado a quo de se manifestar expressamente sobre a referida ata de assembleia, apresentando fundamentos contraditórios a cada decisão proferida no que tange ao cumprimento ou não do contrato. Há necessidade de manifestação expressa quanto à referida ata de assembleia, com a apreciação de seus termos e ressalvas, a fim de delimitar a lide, com o apontamento dos pontos, de fato, controvertidos, justificando se há obrigações da locatária a ser demonstrada para o fim de renovação do contrato, inclusive quanto aos itens 03 e 4 da contestação. Não se está aqui a defender a decisão de mérito quanto à renovação do contrato, mas a necessidade de fixação dos pontos que devem ser discutidos nos autos para se concluir pelo direito da locatária ou não, sendo que, para tanto, imprescindível a análise da referida ata de assembleia, eis que apontada por ambas as partes a fim de defender os seus direitos”***.

Logo, decidir de modo diverso – *ou seja, insistir no não enfrentamento do conteúdo contido na ata de AGE de fls. 777/781 da origem, sob o fundamento de ter sido declarada válida em outro feito (fls. 1.998/2.006 da origem) e não guardar relação com a lide* - implica descumprimento de ordem anterior desta instância.

Por consequência, forçosa a reforma/anulação da r. decisão recorrida para que o MM. Juízo “a quo” se manifeste expressamente acerca da Ata de Assembleia de fls. 777/781 da origem (considerando o quanto decidido às fls. 1.998/2.006 da origem), fixando-se os pontos controvertidos com embasamento no teor deste documento, haja visto que tal enfrentamento poderá influenciar nas provas a serem produzidas de parte a parte.

Entretanto, com relação ao pleito recursal de **reconhecimento da ausência de outras controvérsias no feito, especialmente quanto à renovação da locação e o valor a ser praticado**, dado o indeferimento dos pedidos 3 e 4⁷ formulados em contestação (fls. 638 dos autos de origem), sem razão os agravantes.

Como restou asseverado no AI 2233021-46.2023.8.26.0000: “**Há inegável controvérsia entre as partes quanto à renovação da locação. Enquanto a parte autora sustenta que a locação se encontra renovada, pois já houve deliberação em seu favor por ata de Assembleia Extraordinária anterior ao ajuizamento da ação (fls. 777/781), a parte requerida, entende que a deliberação da assembleia se deu com ressalvas, sendo necessário firmar aditivo ao contrato original, bem como verificar o cumprimento de obrigações por parte da autora, seja constante do contrato (reserva de metragem), seja decorrente da própria ata da assembleia (restrições ao horários de funcionamento e perturbação sonora), entre outros**”.

⁷ 3) Seja determinado por sentença a manutenção da reserva da área de 650 m² em favor do Réu, ora LOCADOR, conforme previsão contida no contrato primitivo, item 2.5 da Cláusula 2^a;

4) Conste da sentença que o uso do imóvel se restrinja ao horário comercial do Shopping Cidade Jardim, 10h00 às 22h00, e se impeça o comércio de bebidas alcoólicas e que haja o respeito ao sossego dos moradores do Réu, vedando-se a perturbação sonora;

E, ainda: **“Há necessidade de manifestação expressa quanto à referida ata de assembleia, com a apreciação de seus termos e ressalvas, a fim de delimitar a lide, com o apontamento dos pontos, de fato, controvertidos, justificando se há obrigações da locatária a ser demonstrada para o fim de renovação do contrato, inclusive quanto aos itens 03 e 4 da contestação. Não se está aqui a defender a decisão de mérito quanto à renovação do contrato, mas a necessidade de fixação dos pontos que devem ser discutidos nos autos para se concluir pelo direito da locatária ou não, sendo que, para tanto, imprescindível a análise da referida ata de assembleia, eis que apontada por ambas as partes a fim de defender os seus direitos”.**

Neste cenário, necessária a reforma/anulação da r. decisão recorrida de fls. 38/39 deste instrumento (fls. 2.298/2.299), apenas e tão-somente para reiterar a necessidade de deliberação expressa do MM. Juízo de origem acerca do conteúdo da ata de assembleia geral extraordinária de fls. 777/781 da origem (considerado o quanto decidido às fls. 1.998/2.006 da origem) e seu reflexo na fixação dos pontos controvertidos, inclusive considerando aos pleitos de números 3 e 4, de fls. 638 da origem, novamente indeferidos pela r. decisão ora agravada.

Vale lembrar que não é possível deliberar pela inexistência de controvérsia acerca da renovação automática da locação, bem como do valor do respectivo locativo – *pelo fato de os pedidos 3 e 4 de fls. 638 da origem já terem sido afastados* -, sem prévia análise do teor da ata de AGE (fls.777/781 da origem), conforme já determinado.

Ante o exposto, pelo meu voto, dou parcial provimento ao recurso, com determinação, nos termos do acórdão.

CRISTINA ZUCCHI
Relatora