



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000317140

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2079867-37.2025.8.26.0000, da Comarca de Santo André, em que é agravante FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING, é agravado C.M. RESTAURANTE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), CLAUDIA MENGE E J.B. PAULA LIMA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO

Processo nº 2079867-37.2025.8.26.0000

Comarca: Santo André (6ª. Vara Cível)

Agravante: Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

Agravada: CM Restaurante Ltda

Juíza: Bianca Ruffolo Chojniak

Voto nº 23.474

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação Renovatória – Contrato de Locação de Bem Imóvel não Residencial – Decisão que rejeitou a preliminar arguida em contestação, relativas ao apontado descumprimento do artigo 71 da Lei de Locações, e deu o feito por saneado – Irresignação da requerida – Questão que não pode ser conhecida, por não estar incluída no rol do art. 1.015 do CPC – Hipótese em que não cabe a aplicação da taxatividade mitigada ante a inexistência de urgência, bem como diante da possibilidade de se impugnar a questão em preliminar de eventuais razões de apelação ou contrarrazões – Recurso não conhecido.

Cuida-se de agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto contra a r. decisão colacionada em fls. 61/63 (fls. 554/556 na origem), que rejeitou a preliminar arguida em contestação, relativas ao apontado descumprimento do artigo 71 da Lei de Locações, e deu o feito por saneado.

Alega o agravante que a autora não observou os requisitos essenciais para a validade do contrato de locação, nos termos do artigo 71, incisos II, V e VI, da Lei do Inquilinato, e que por se tratar de irregularidades do cumprimento das obrigações contratuais, são relevantes para o deslinde da demanda, já que envolvem o não atendimento dos requisitos legais e contratuais indispensáveis à vigência do contrato de locação, justificando a necessidade de interposição deste recurso. Diz que deve ser reconhecida a nulidade da r. decisão agravada, por ausência de regular fundamentação, em inobservância ao disposto no artigo 489, inciso II, do CPC e

artigo 93, inciso IX, da CF. Afirma que a simples menção aos documentos indicados na decisão agravada, sem uma análise aprofundada ou crítica sobre sua relevância, compromete a transparência e a legitimidade da decisão, em clara violação ao direito das partes de conhecerem os fundamentos do julgamento. No mérito, afirma que a agravada não juntou todos os documentos necessários para comprovar o regular preenchimento dos requisitos do artigo 71 da Lei de Locações, especialmente diante da demonstrada violação aos itens (i) e (ii) da Cláusula 5.55 “e”, das Normas Gerais do contrato pactuado, deixando de comprovar a autorização/alvará perante as autoridades públicas competentes durante o período de locação, bem como a contratação de seguro ao longo de todo o período da locação. Salienta que a renovação compulsória do contrato acarreta a mitigação do direito de propriedade, razão pela qual não pode ser admitida caso o locatário estiver inadimplente com qualquer obrigação pactuada no contrato, tal como ocorreu no caso vertente. Salienta que a agravada não comprovou a idoneidade financeira dos fiadores indicados no contrato, conforme incisos V e VI, do artigo 71 da Lei do Inquilinato, e que tal comprovação deveria ser realizada mediante prova de possuírem patrimônio e renda, bem como da inexistência de débitos em seu nome, o que não foi observado pela agravada. Sustenta que por se tratar de renovação de contrato pactuado por longo prazo, pode ocorrer a eventual alteração da saúde financeira do fiador, justificando a necessidade de comprovação do regular preenchimento dos mencionados requisitos, conforme precedentes jurisprudenciais colacionados, além de ser indispensável a comprovação de aceite do fiador, concordando expressamente com a renovação da fiança prestada, nos termos do artigo 825 do CC. Por fim, requer o recebimento do recurso com atribuição de efeito suspensivo e, ao final, a anulação ou a reforma da r. decisão, para determinar o julgamento antecipado do feito.

É o relatório.

Desnecessária a intimação da agravada, na forma do art. 1.019, inciso II, do CPC, ante a inexistência de prejuízo.

O recurso não comporta conhecimento.

No caso vertente, a irresignação da agravante não pode ser conhecida, porquanto não se enquadra em nenhuma das hipóteses previstas no artigo 1.015 e parágrafo único do CPC. Nem se pode falar em taxatividade mitigada porque a hipótese prescinde de urgência, e não há risco ao provimento jurisdicional, podendo ser suscitada como preliminar em eventuais razões de apelação, ou nas contrarrazões.

Nesse sentido, já decidiu esta C. 32ª Câmara:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - RECURSO INTERPOSTO CONTRA DECISÃO QUE INDEFERIU A REALIZAÇÃO DE PERÍCIA INDIRETA E O DEPOIMENTO PESSOAL DOS AUTORES - DECISÃO INTERLOCUTÓRIA NÃO CONTEMPLADA NOS INCISOS DO ARTIGO 1.015 DO CPC – DECISÃO QUE NÃO CAUSA DANO IRREPARÁVEL À PARTE – IMPOSSIBILIDADE DE MITIGAÇÃO DO ROL TAXATIVO – DECISÃO APONTADA COMO RECORRIDA QUE, EM REALIDADE, APENAS MANTEVE AQUILO QUE JÁ HAVIA SIDO DELIBERADO NA DECISÃO SANEADORA DO PROCESSO, O QUE FAZ, ADEMAIS, INTEMPESTIVA A INSURGÊNCIA DA RÉ RECURSO NÃO CONHECIDO.” (AI nº 2072201-82.2025.8.26.0000, Relator: Andrade Neto, Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 14/03/2025).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. SEGURO. FORNECIMENTO DE ENERGIA ELÉTRICA. Ação regressiva de indenização securitária por sub-rogação. Decisão saneadora. Indeferimento da inversão do ônus da prova. - Matéria que não consta do rol taxativo do art. 1.015 do Código de Processo Civil. Ausente situação excepcional que autorize a mitigação do rol. RECURSO NÃO CONHECIDO.” (AI nº 2004827-49.2025.8.26.0000, Relatora: Claudia Menge, Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 21/01/2025).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – MANDATO – Ação de exigir contas cumulada com cobrança – Despacho de especificação de provas – Decisão de primeiro grau que determina que as partes se manifestem sobre as provas que pretendem produzir – Recurso do réu insistindo na necessidade de julgamento imediato da lide – Agravo de instrumento que não comporta conhecimento –

Matéria que não integra o rol do artigo 1.015 do CPC – Inaplicabilidade da tese de taxatividade mitigada fixada pelo C. STJ no julgamento do REsp nº 1.704.520/MT – Recurso não conhecido.” (AI nº 2364560-04.2024.8.26.0000, Relator: José Augusto Genofre Martins, Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 17/12/2024).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - Requisito de admissibilidade – Cabimento – Ausência – Decisão recorrida que não versa sobre matéria prevista no rol art. 1.015 do CPC – Ausência de identificação, "in concreto", de urgência que autorize o conhecimento do recurso, em caráter excepcional, com base no atual entendimento do STJ, firmado no julgamento de recursos repetitivos, acerca da taxatividade mitigada do rol previsto no art. 1.015 do CPC – Recurso não conhecido.” (AI nº 2359169-68.2024.8.26.0000, Relator: Caio Marcelo Mendes de Oliveira, Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 10/12/2024).

Isto posto, **NÃO SE CONHECE** do recurso, nos termos da fundamentação acima.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator