



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000325750

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2080671-05.2025.8.26.0000, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que é agravante RENATO MONTEIRO JORGE, é agravado POSTO DE SERVIÇO TIGRE DO VALE LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI E CARMEN LUCIA DA SILVA.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2080671-05.2025.8.26.0000

Agravante: Renato Monteiro Jorge

Agravado: Posto de Serviço Tigre do Vale Ltda.

TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado

(Voto nº SMO 50098)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Locação de imóvel – Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança - Relação de prejudicialidade com ação renovatória – Suspensão do feito até o julgamento da ação renovatória – Peculiaridades do caso que prestigiam a convicção adotada - Aplicação do art. do art. 313, V, “a”, do Código de Processo Civil - Decisão mantida.

Agravo não provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por RENATO MONTEIRO JORGE contra a decisão de fls. 2.182/2.184 dos autos originários, proferida pelo MM. Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, Dra. Ana Claudia de Moura Oliveira Querido, nos autos da ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança movida em face de POSTO DE SERVIÇOS TIGRE DO VALE LTDA. e outros, que suspendeu o andamento do processo até o julgamento da ação renovatória.

O agravante alega que, no caso, o objeto da ação é a inadimplência. Aponta que a locatária, na contestação, não apresentou qualquer impugnação quanto à cobrança das diferenças dos locativos dos meses de abril de 2.021 até março de 2.022, tampouco purgou a mora. A ausência de impugnação específica não autoriza a suspensão do feito por prejudicialidade externa. A ação de despejo por falta de pagamento decorre do inadimplemento contratual, configurando causa resolutive da locação. Argumenta que as demandas são distintas e autônomas, cada uma com fundamentos, finalidades e procedimentos próprios. A ação renovatória não constitui óbice à propositura da ação de despejo. Invoca, ainda, o art. 93, IX da CF. Requer o provimento do recurso.

Dispensada a contraminuta, pois ausente prejuízo.

É o relatório.

Inicialmente, anoto que a r. decisão está fundamentada, contendo o essencial, atendendo ao comando do art. 93, inciso IX da Constituição Federal, bem como do art. 489, § 1º, do CPC/2015.

Nesse aspecto, o STF já deixou assentado que “A Constituição não exige que a decisão seja extensamente fundamentada. O que se exige é que o juiz ou o tribunal dê as razões de seu convencimento” (cf. AI 162.089-8-DF-AgRg, Rel. Min. Carlos Velloso). A r. decisão, portanto, não padece de qualquer vício.

No mais, não há, diante dos subsídios acostados, fundamento para alterar o convencimento da MM. Juíza de Direito que houve por bem suspender o processo.

Consoante se depreende, a relação jurídica estabelecida entre as partes é objeto de discussão nos autos do processo nº 1018164-48.2021.8.26.0361 em trâmite perante a 2ª Vara Cível de Mogi das Cruzes, atualmente em fase recursal.

Como posto na r. decisão impugnada:

“Com efeito, em consulta ao referido processo, observo que foi homologado acordo para renovação do aluguel do imóvel objeto da presente lide. O acordo foi firmado pela usufrutuária do bem Sra. Dolores Monteiro Garcia (genitora do autor) e demais coproprietários da nua propriedade do imóvel (irmãos do autor), entretanto sem que o autor tenha participado da avença. Deste modo, o autor pleiteou a nulidade do acordo homologado, pedido que foi acolhido em sede recursal. Atualmente o processo aguarda decisão do Superior Tribunal de Justiça.” (fls. 2.183 dos autos originários).

Observo que há discussão relevante acerca do acenado acordo firmado pela usufrutuária do imóvel (genitora do agravante) e demais coproprietários da nua propriedade do imóvel (irmãos do agravante), sem a participação do ora recorrente.

Logo, não há sentido em insistir no prosseguimento da ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança.

A hipótese, de fato, é de manutenção da suspensão do processo até o desfecho da ação renovatória, por prejudicialidade externa, nos termos do artigo 313, inc. V, “a”, do Código de Processo Civil de 2015, tendo em vista as peculiaridades do caso, mormente o fato de que naquela ação se discute justamente a validade do acordo firmado para renovação do aluguel.

Em que pese as alegações do agravante, revela-se prudente a manutenção da suspensão do feito a fim de conferir maior segurança ao desate do litígio.

Portanto, sem reparos à decisão.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA
Relator