



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000419540

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2387542-12.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes VALTER ROBERTO MARTINS DE ALMEIDA e SILVIA MARIA AVANZI DE ALMEIDA, é agravado GF FRANCHISING LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 27.823

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2387542-12.2024.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO (2ª VARA CÍVEL — F.R. SANTO AMARO)

AGRAVANTES: VALTER ROBERTO MARTINS DE ALMEIDA e SILVIA MARIA AVANZI DE ALMEIDA

AGRAVADA: GF FRANCHISING LTDA.

JUÍZA DE PRIMEIRO GRAU: HELOISA ASSUNÇÃO PEREIRA PANDINI

LOCAÇÃO - Imóvel comercial - Contrato escrito - Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com rescisão contratual e cobrança de aluguel e acessórios - Decisão de primeiro grau que indefere pedido liminar para desocupação do imóvel - Agravo interposto pelos autores - Pretensão de obter a concessão da tutela de urgência para que seja determinada "a restauração da garantia inaugural do contrato em 15 (quinze) dias, sob pena de desocupação liminar do imóvel" - Inovação recursal não admissível - Impossibilidade de apreciação da matéria, sob pena de supressão de instância - Agravo não conhecido

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra a decisão de fl. 80 dos autos da ação de despejo por falta de pagamento cumulada com rescisão contratual e cobrança proposta pelos agravantes, por meio da qual a MM. Juíza de primeiro grau indeferiu pedido liminar voltado a obter a desocupação do imóvel ao entendimento de que a garantia prestada "*possui saldo suficiente para cobrir os débitos existentes até o presente momento*".

Recorrem os autores alegando, em síntese, que "*admita-se a desocupação liminar quando o inquilino, devidamente notificado, deixar de apresentar nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato, consoante o disposto no art. 59, § 1º, VII, da Lei n. 8.245/91*", que "*em cumprimento ao preconizado pelo art. 50, parágrafo único, da Lei do Inquilinato, os Agravantes cuidaram de notificar pessoalmente a Agravada, assinando-lhe o prazo legal de 30 (trinta) dias para que apresentasse nova garantia (já que a atual foi substancialmente consumida ante a inadimplência dos aluguéis e respectivos encargos), ônus do qual não se desincumbiu (documento de notificação extrajudicial anexo)*" e que "*não procede o argumento de que a garantia 'ainda possui saldo suficiente para cobrir os débitos existentes até o presente momento', já que muito em breve (cerca de dois meses) a garantia estará exaurida, e os eventuais danos ao imóvel e despesas com a sua manutenção terão que ser suportados pelos Agravantes, com remotas possibilidades de ressarcimento*". Pedem a concessão da "*tutela de urgência de natureza antecipada pleiteada, determinando-se a restauração da garantia inaugural do contrato em 15 (quinze) dias, sob pena de desocupação liminar do imóvel, em caso de manutenção da recalcitrância pela Agravada*".

O pedido de atribuição de efeito ativo foi indeferido pelo relator (fl. 12).

É o relatório.

O recurso está voltado contra decisão assim redigida,

na parte que interessa ao presente julgamento: “*Vistos (...) Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento, com pedido de liminar para desocupação do imóvel. O autor alega que o réu não efetuou o pagamento dos aluguéis e encargos devidos, requerendo, assim, a concessão de liminar para desocupação imediata do imóvel. Contudo, verifico que o contrato de locação comercial, com validade até 23/11/2026, é garantido por título de capitalização, o qual ainda possui saldo suficiente para cobrir os débitos existentes até o presente momento. A finalidade da garantia é justamente assegurar o cumprimento das obrigações contratuais. Diante do exposto, INDEFIRO o pedido de liminar para desocupação do imóvel*”.

O recurso não comporta apreciação, nos termos do artigo 932, inciso III, do Código de Processo Civil.

O pedido liminar formulado na inicial, apreciado e indeferido pela decisão recorrida, estava voltado a obter “*desocupação do imóvel locado, localizado na Rua Nelson Gama de Oliveira, 311, unidades 22, 23 e 24 (conjugadas), Vila Andrade, São Paulo/SP, com supedâneo no art. 59, § 1º, VII, da Lei n. 8.245/91 (ausência de recomposição da garantia mesmo depois de notificada a Ré a providenciá-la), deferindo-se a caução sobre o crédito objeto da locação ou, então, sobre o próprio imóvel locado*”.

Ao interpor o presente recurso, os autores, no entanto, alteraram o pedido de antecipação da tutela de urgência, passando a requerer fosse determinada a intimação da ré para que promovesse a “*restauração da garantia inaugural do contrato em 15 (quinze) dias, sob pena de desocupação liminar do imóvel*”, pretensão que, além de não guardar relação com o conteúdo da decisão recorrida, não foi submetida à análise do juízo de primeiro grau, o que inviabiliza a análise da matéria pelo juízo de segundo grau, sob pena de supressão de instância, conforme precedentes deste Tribunal de Justiça:

Agravo de Instrumento - Ação de Nunciação de Obra Nova c.c. Indenização por Danos Materiais e Morais – Juízo a quo não analisou na r. decisão agravada, as questões suscitadas pela agravante neste recurso, quais sejam: ilegitimidade de parte ativa e passiva, como também a suspensão do pagamento de alugueres fixados provisoriamente em sede de antecipação de tutela. No tocante à inclusão do dono da obra na lide, o Juízo a quo se retratou, para admitir a inclusão e determinar sua citação, o que já aconteceu. Resta, pois, ao Juízo a quo deliberar acerca das arguições de ilegitimidade de parte ativa e passiva e do pleito de suspensão do pagamento alugueres. Portanto, não tendo sido a matéria objeto deste recurso, analisada pelo Juízo a quo, este Eg. Tribunal não pode analisá-la, sob pena de supressão de instância. Nunca é demais lembrar que o recurso devolve o conhecimento de matéria já decidida e não matéria acerca da qual não houve pronunciamento anterior em primeiro grau de jurisdição. Recurso não conhecido (Agravo de Instrumento nº 2104628-69.2024.8.26.0000, Relator Desembargador Neto Barbosa Ferreira, 29ª Câmara de Direito Privado, 29.11.2024)

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS C.C TUTELA DE URGÊNCIA - Decisão que indeferiu a tutela de urgência para o bloqueio de conta do corréu - IRRESIGNAÇÃO DO AUTOR - Pretensão de

*concessão da tutela para suspensão dos descontos decorrentes do empréstimo impugnado - DESCABIMENTO - **Matéria não tratada na decisão agravada - Ausência de pronunciamento do Juízo a quo, a respeito da pretensão deduzida em sede recursal - INOVAÇÃO RECURSAL - Vedação legal - Ausência dos pressupostos objetivos de admissibilidade do recurso Razões dissociadas do quanto decidido - Inexistência de impugnação específica dos fundamentos, de fato e de direito, que autorizariam, se o caso, a modificação de decisão judicial - Violação ao princípio da DIALETICIDADE - Inobservância dos requisitos do art. 1016, incisos II e III do CPC - - RECURSO NÃO CONHECIDO** (Agravado de Instrumento 2367977-62.2024.8.26.0000, Relator Desembargador Lavinio Donizetti Paschoalão, 38ª Câmara de Direito Privado, 09.12.2024)*

Ante o exposto, o voto é no sentido de não se conhecer do agravo.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator