



Número: **0807303-02.2022.8.14.0000**

Classe: **AGRAVO DE INSTRUMENTO**

Órgão julgador colegiado: **1ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargador CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO**

Última distribuição : **24/05/2022**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Processo referência: **0821493-37.2022.8.14.0301**

Assuntos: **Direito de Preferência**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
INDUSTRIA E COMERCIO DE ESPUMAS E COLCHOES BELEM LTDA. (AGRAVANTE)	GUSTAVO LORENZI DE CASTRO (ADVOGADO)
MANA CONSULTORIA E PARTICIPACOES EIRELI (AGRAVADO)	FABIO SABINO DE OLIVEIRA RODRIGUES (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
12825145	27/02/2023 16:23	Acórdão	Acórdão
12825146	27/02/2023 16:23	Relatório	Relatório
12825148	27/02/2023 16:23	Voto	Voto
12825147	27/02/2023 16:23	Ementa	Ementa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) - 0807303-02.2022.8.14.0000

AGRAVANTE: INDUSTRIA E COMERCIO DE ESPUMAS E COLCHOES BELEM LTDA.

AGRAVADO: MANA CONSULTORIA E PARTICIPACOES EIRELI

RELATOR(A): Desembargador CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO

EMENTA

ACÓRDÃO – ID _____ - PJE – DJE Edição _____/2023: _____/FEVEREIRO/2023.

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO – N.º 0807303-02.2022.8.14.0000

COMARCA: BELÉM/PA.

AGRAVANTE: INDUSTRIA E COMERCIO DE ESPUMAS E COLCHOES BELÉM LTDA.

ADVOGADO: GUSTAVO LORENZI DE CASTRO – OAB/SP 129.134.

AGRAVADO: MANA CONSULTORIA E PARTICIPACOES EIRELI.

ADVOGADOS: FLAVIO DE OLIVEIRA RODRIGUES – OAB/PA 19.302 – A e FABIO SABINO DE OLIVEIRA RODRIGUES – OAB/PA 12.808 – A.

RELATOR: DES. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO. REJEITADA.



AÇÃO DE DESPEJO. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. LIMINAR DEFERIDA. AÇÃO RENOVATÓRIA. AJUIZAMENTO ANTERIOR AO DA AÇÃO DE DESPEJO. PREJUDICIALIDADE EXISTENTE. SITUAÇÃO QUE IMPÕE A REVOGAÇÃO DA LIMINAR. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos, em que são partes as acima indicadas, acordam os Desembargadores que integram a 1ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, na conformidade de votos e por **UNANIMIDADE** em **CONHECER** do recurso de Agravo de Instrumento, e lhe **DAR PROVIMENTO**, para revogar a decisão agravada na parte em que deferiu a liminar de despejo, nos termos da fundamentação, em consonância com o voto do relator.

Turma Julgadora: Des. Constantino Augusto Guerreiro – **Relator** – Des. Leonardo de Noronha Tavares e Des^a. Maria do Céu Maciel Coutinho. – Des^a. Margui Gaspar Bittencourt – **Presidente**.

Plenário de Direito Privado, Tribunal de Justiça do Estado do Pará, 3ª Sessão Ordinária presencial, aos vinte e sete (27) dias do mês de fevereiro (02) do ano de dois mil e vinte e três (2023).

CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO

Desembargador – Relator

RELATÓRIO

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO N.º 0807303-02.2022.8.14.0000

COMARCA: BELÉM/PA

AGRAVANTE: INDUSTRIA E COMERCIO DE ESPUMAS E COLCHOES BELEM LTDA.

ADVOGADO: GUSTAVO LORENZI DE CASTRO – OAB/SP 129.134.

AGRAVADO: MANA CONSULTORIA E PARTICIPACOES EIRELI

ADVOGADOS: FLAVIO DE OLIVEIRA RODRIGUES – OAB/PA 19.302 – A e FABIO SABINO DE OLIVEIRA RODRIGUES – OAB/PA 12.808 - A

RELATOR: Des. **CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO**.

RELATÓRIO

Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.



Trata-se de **AGRAVO DE INSTRUMENTO** interposto perante este E. Tribunal de Justiça por **INDUSTRIA E COMERCIO DE ESPUMAS E COLCHOES BELEM LTDA** em face de **MANA CONSULTORIA E PARTICIPACOES EIRELI**, diante do inconformismo com decisão proferida pelo Juízo de Primeiro Grau, que deferiu a liminar de despejo, concedendo o prazo de 15 dias para a desocupação voluntária do imóvel.

Em suas **razões**, o agravante sustenta, **preliminarmente**, a nulidade da decisão, por entender ser esta extra petita, considerando que o deferimento da liminar se deu por diverso daquele apontado pela agravada, que fundamentou-se no encerramento da relação locatícia, enquanto que o magistrado de primeiro grau entendeu que a locação estaria desprotegida de garantia.

No **mérito**, aduz que a liminar não poderia ter sido deferida, expondo ter ajuizado anteriormente a competente ação renovatória.

Informa que o contrato vigorava por prazo determinado e garantido por fiança.

Aduz que a medida se reveste do caráter de irreversibilidade.

Pleiteou pela atribuição de efeito suspensivo ao recurso.

À Id 9550421 converti o julgamento em diligência, determinando à recorrente que promovesse a juntada do relatório de conta, com a finalidade de comprovar o pagamento do preparo recursal ou realizasse o recolhimento em dobro deste.

Determinação cumprida à Id 9579824

O agravado antecipou-se ao chamado deste Relator e ofereceu **contrarrazões** espontaneamente.

Em sua peça, defende **preliminarmente**, que o recurso não comporta conhecimento, face não se adequar à taxatividade do rol constante no art. 1.015, do CPC.

No **mérito**, defende a manutenção da decisão agravada e que o agravante não faz jus à renovação do contrato, por não ter atendido aos requisitos para tanto.

Repele a preliminar de julgamento extra petita, afirmando ter requerido ao juízo singular a desocupação do imóvel em 15 dias em caráter liminar, tal como prevê a Lei 8.245/91, e foi esse pedido que fora deferido pelo juízo.

Afirma que o deferimento do efeito suspensivo pleiteado ou o provimento deste recurso implicará em periculum in mora inverso.

Tece considerações sobre a ausência dos requisitos para renovação compulsória do contrato de locação.

Pleiteou pelo desprovimento do recurso.



O feito foi anteriormente incluído na pauta de julgamento do Plenário Virtual.

Ocorre que, tendo sido deferido pedido de retirada de pauta para realização de sustentação oral, os autos não retornaram ao fluxo de cumprir ato, permanecendo “preso no fluxo de aguardando julgamento”, conforme certificado nos autos.

É o relatório. Inclua-se o feito em pauta de julgamento por Videoconferência.

Belém/PA, 10 de fevereiro de 2023.

CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO

Desembargador-Relator

VOTO

VOTO

Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO. REJEITADA. AÇÃO DE DESPEJO. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. LIMINAR DEFERIDA. AÇÃO RENOVATÓRIA. AJUIZAMENTO ANTERIOR AO DA AÇÃO DE DESPEJO. PREJUDICIALIDADE EXISTENTE. SITUAÇÃO QUE IMPÕE A REVOGAÇÃO DA LIMINAR. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

Inicialmente, analiso a preliminar de não conhecimento, suscitada pelo agravado.

Conforme relatado, aduz o agravado que o recurso não comporta conhecimento, face não se enquadrar nas hipóteses taxativas previstas no art. 1.015, do CPC.

Sem razão o recorrido.

Trata-se na origem de ação de despejo, fundamentada no encerramento do contrato e na ausência de interesse em renová-lo. A decisão agravada é aquela em foi deferida a liminar, determinando a desocupação voluntária do imóvel no prazo de 15 dias.

Dito isto, resta claro que estamos diante da hipótese prevista no art. 1.015, I, do CPC.

Desta forma, rejeito a presente preliminar.

Assim, uma vez presentes os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso.



Com efeito, entendo que o presente recurso comporta provimento.

É que da análise dos autos, não vislumbro a presença dos requisitos que autorizam o deferimento da liminar, notadamente, pela existência de prévia ação renovatória em tramitação.

Conforme informado pelo recorrente nas razões recursais, a existência da ação renovatória, ajuizada anteriormente à de despejo, é fato impeditivo ao deferimento da liminar, posto que a concretização do despejo esvaziaria por completo o objeto da renovatória previamente proposta.

Note-se que a ação de despejo na qual foi proferida a decisão que deu origem a este recurso tem como fundamento o não pagamento do valor do aluguel e demais encargos, bem como por descumprimento de obrigação contratual e término do prazo de locação. Já a ação renovatória, a parte autora pretende a renovação compulsória do contrato, argumento preencher todos os requisitos legais para tanto, bem como ter cumprido com todas as obrigações contratuais.

Há, portanto, clara relação de prejudicialidade entre a ação renovatória e a ação despejo, devendo esta última ser suspensa enquanto aquela primeira não for julgada, consoante previsão contida no art. 313, V, "a", do CPC, que abaixo transcrevo:

Art. 313. Suspende-se o processo:

V - quando a sentença de mérito:

a) depender do julgamento de outra causa ou da declaração de existência ou de inexistência de relação jurídica que constitua o objeto principal de outro processo pendente;

Ademais, a jurisprudência pátria nos orienta pela existência de prejudicialidade externa entre tais ações, com a necessidade de suspensão da ação de despejo, senão vejamos:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. INDEFERIMENTO DA LIMINAR DE DESPEJO. AJUIZAMENTO DE AÇÃO RENOVATÓRIA PELO LOCATÁRIO NO PRAZO LEGAL. QUESTÃO TRATADA EM RECURSO ANTERIOR. AÇÃO RENOVATÓRIA AINDA EM TRÂMITE. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. 1. A Lei das Locações, com o fim de preservar a continuidade da locação de imóvel comercial, faculta ao locatário a possibilidade de ajuizar ação renovatória de contrato comprovado os requisitos do art. 51 da referida lei. 2. No caso dos autos os agravados/locatários exerceram o direito à renovação do contrato de locação consignado no artigo 51 da Lei 8.245/91 antes do encerramento do contrato de locação e antes da venda do imóvel, por meio da competente ação renovatória. 3. **A ação renovatória proposta pelos agravados ainda esta em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis/MT (ação renovatória de locação nº 1013871-30.2019.8.11.0003), logo, não há como determinar o despejo dos agravados, em razão da prejudicialidade entre a ação renovatória e a ação de despejo. 4. **"O ajuizamento de ação renovatória, cuja finalidade é a continuação do contrato de locação, obsta, momentaneamente, o deferimento da liminar de****



despejo de imóvel não residencial, ainda que o locador tenha cumprido os requisitos previstos no art. 59 da Lei das Locações, porque a finalidade daquela demanda consiste em decidir sobre a possibilidade, ou não, de se dar prosseguimento à locação.” (TJ-MG - AI: 10000190229237001 MG, Relator: Evandro Lopes da Costa Teixeira, Data de Julgamento: 17/09/0019, Data de Publicação: 23/09/2019) 5. Decisão mantida. 6. Recurso desprovido. **(TJMT. N.U 1013976-11.2022.8.11.0000, CÂMARAS ISOLADAS CÍVEIS DE DIREITO PRIVADO, SEBASTIAO BARBOSA FARIAS, Primeira Câmara de Direito Privado, Julgado em 22/11/2022, Publicado no DJE 28/11/2022) Grifei**

EMENTA: AGRADO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE DESPEJO - RENOVATÓRIA ANTERIORMENTE PROPOSTA - EXISTÊNCIA DE RELAÇÃO DE PREJUDICIALIDADE - SUSPENSÃO DA AÇÃO DE DESPEJO - ART. 265, IV, "a", DO CPC. Considerando a existência de relação de prejudicialidade entre a ação renovatória anteriormente proposta pelo locatário e a ação de despejo ajuizada pelo locador, com fulcro no art. 62, I, da Lei nº 8.245/91, deve esta última - ação de despejo - permanecer suspensa até o julgamento da primeira - ação renovatória -, nos termos do artigo 265, IV, letra "a", do CPC. **(TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0701.13.012364-2/001, Relator(a): Des.(a) José de Carvalho Barbosa , 13ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 02/07/2015, publicação da súmula em 10/07/2015)**

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO. LIMINAR. INDEFERIDA. **Havendo relação de prejudicialidade entre as ações de despejo e a ação renovatória, mostra-se razoável a decisão que indeferiu, por ora, o pedido de despejo liminar.** Decisão mantida. NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME. **(Agravo de Instrumento, Nº 70075692020, Décima Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Ergio Roque Menine, Julgado em: 22-02-2018)**

Desta forma, tendo o agravante comprovado o ajuizamento anterior de ação renovatória, envolvendo o mesmo contrato de locação em discussão na ação de despejo e consoante o entendimento jurisprudencial acima exposto, a revogação da liminar é medida que se impõe.

Outrossim, não compete a este Relator, neste momento processual, tecer qualquer consideração a respeito da existência ou não do direito do agravante à renovação, o que deverá ser apreciado pelo juízo no qual tramita a mencionada ação, sob pena de supressão de instância.

ASSIM, pelos fundamentos ao norte expostos, CONHEÇO e DOU PROVIMENTO ao presente recurso de Agravo de Instrumento, revogando a decisão agravada na parte em que deferiu a liminar de despejo.

É como voto.



Belém/PA, 27 fevereiro de 2023.

CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO

Desembargador – Relator

Belém, 27/02/2023



1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO N.º 0807303-02.2022.8.14.0000

COMARCA: BELÉM/PA

AGRAVANTE: INDUSTRIA E COMERCIO DE ESPUMAS E COLCHOES BELEM LTDA.

ADVOGADO: GUSTAVO LORENZI DE CASTRO – OAB/SP 129.134.

AGRAVADO: MANA CONSULTORIA E PARTICIPACOES EIRELI

ADVOGADOS: FLAVIO DE OLIVEIRA RODRIGUES – OAB/PA 19.302 – A e FABIO SABINO DE OLIVEIRA RODRIGUES – OAB/PA 12.808 - A

RELATOR: Des. **CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.**

RELATÓRIO

Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

Trata-se de **AGRAVO DE INSTRUMENTO** interposto perante este E. Tribunal de Justiça por **INDUSTRIA E COMERCIO DE ESPUMAS E COLCHOES BELEM LTDA** em face de **MANA CONSULTORIA E PARTICIPACOES EIRELI**, diante do inconformismo com decisão proferida pelo Juízo de Primeiro Grau, que deferiu a liminar de despejo, concedendo o prazo de 15 dias para a desocupação voluntária do imóvel.

Em suas **razões**, o agravante sustenta, **preliminarmente**, a nulidade da decisão, por entender ser esta extra petita, considerando que o deferimento da liminar se deu por diverso daquele apontado pela agravada, que fundamentou-se no encerramento da relação locatícia, enquanto que o magistrado de primeiro grau entendeu que a locação estaria desprotegida de garantia.

No **mérito**, aduz que a liminar não poderia ter sido deferida, expondo ter ajuizado anteriormente a competente ação renovatória.

Informa que o contrato vigorava por prazo determinado e garantido por fiança.

Aduz que a medida se reveste do caráter de irreversibilidade.

Pleiteou pela atribuição de efeito suspensivo ao recurso.

À Id 9550421 converti o julgamento em diligência, determinando à recorrente que promovesse a juntada do relatório de conta, com a finalidade de comprovar o pagamento do preparo recursal ou realizasse o recolhimento em dobro deste.

Determinação cumprida à Id 9579824

O agravado antecipou-se ao chamado deste Relator e ofereceu **contrarrazões** espontaneamente.

Em sua peça, defende **preliminarmente**, que o recurso não comporta conhecimento, face



não se adequar à taxatividade do rol constante no art. 1.015, do CPC.

No **mérito**, defende a manutenção da decisão agravada e que o agravante não faz jus à renovação do contrato, por não ter atendido aos requisitos para tanto.

Repele a preliminar de julgamento extra petita, afirmando ter requerido ao juízo singular a desocupação do imóvel em 15 dias em caráter liminar, tal como prevê a Lei 8.245/91, e foi esse pedido que fora deferido pelo juízo.

Afirma que o deferimento do efeito suspensivo pleiteado ou o provimento deste recurso implicará em periculum in mora inverso.

Tece considerações sobre a ausência dos requisitos para renovação compulsória do contrato de locação.

Pleiteou pelo desprovimento do recurso.

O feito foi anteriormente incluído na pauta de julgamento do Plenário Virtual.

Ocorre que, tendo sido deferido pedido de retirada de pauta para realização de sustentação oral, os autos não retornaram ao fluxo de cumprir ato, permanecendo “preso no fluxo de aguardando julgamento”, conforme certificado nos autos.

É o relatório. Inclua-se o feito em pauta de julgamento por Videoconferência.

Belém/PA, 10 de fevereiro de 2023.

CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO

Desembargador-Relator



VOTO

Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO. REJEITADA. AÇÃO DE DESPEJO. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. LIMINAR DEFERIDA. AÇÃO RENOVATÓRIA. AJUIZAMENTO ANTERIOR AO DA AÇÃO DE DESPEJO. PREJUDICIALIDADE EXISTENTE. SITUAÇÃO QUE IMPÕE A REVOGAÇÃO DA LIMINAR. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

Inicialmente, analiso a preliminar de não conhecimento, suscitada pelo agravado.

Conforme relatado, aduz o agravado que o recurso não comporta conhecimento, face não se enquadrar nas hipóteses taxativas previstas no art. 1.015, do CPC.

Sem razão o recorrido.

Trata-se na origem de ação de despejo, fundamentada no encerramento do contrato e na ausência de interesse em renová-lo. A decisão agravada é aquela em foi deferida a liminar, determinando a desocupação voluntária do imóvel no prazo de 15 dias.

Dito isto, resta claro que estamos diante da hipótese prevista no art. 1.015, I, do CPC.

Desta forma, rejeito a presente preliminar.

Assim, uma vez presentes os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso.

Com efeito, entendo que o presente recurso comporta provimento.

É que da análise dos autos, não vislumbro a presença dos requisitos que autorizam o deferimento da liminar, notadamente, pela existência de prévia ação renovatória em tramitação.

Conforme informado pelo recorrente nas razões recursais, a existência da ação renovatória, ajuizada anteriormente à de despejo, é fato impeditivo ao deferimento da liminar, posto que a concretização do despejo esvaziaria por completo o objeto da renovatória previamente proposta.

Note-se que a ação de despejo na qual foi proferida a decisão que deu origem a este recurso tem como fundamento o não pagamento do valor do aluguel e demais encargos, bem como por descumprimento de obrigação contratual e término do prazo de locação. Já a ação renovatória, a parte autora pretende a renovação compulsória do contrato, argumento preencher todos os requisitos legais para tanto, bem como ter cumprido com todas as obrigações contratuais.

Há, portanto, clara relação de prejudicialidade entre a ação renovatória e a ação despejo, devendo esta última ser suspensa enquanto aquela primeira não for julgada, consoante previsão contida no art. 313, V, "a", do CPC, que abaixo transcrevo:

Art. 313. Suspende-se o processo:



V - quando a sentença de mérito:

a) depender do julgamento de outra causa ou da declaração de existência ou de inexistência de relação jurídica que constitua o objeto principal de outro processo pendente;

Ademais, a jurisprudência pátria nos orienta pela existência de prejudicialidade externa entre tais ações, com a necessidade de suspensão da ação de despejo, senão vejamos:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. INDEFERIMENTO DA LIMINAR DE DESPEJO. AJUIZAMENTO DE AÇÃO RENOVATÓRIA PELO LOCATÁRIO NO PRAZO LEGAL. QUESTÃO TRATADA EM RECURSO ANTERIOR. AÇÃO RENOVATÓRIA AINDA EM TRÂMITE. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. 1. A Lei das Locações, com o fim de preservar a continuidade da locação de imóvel comercial, faculta ao locatário a possibilidade de ajuizar ação renovatória de contrato comprovado os requisitos do art. 51 da referida lei. 2. No caso dos autos os agravados/locatários exerceram o direito à renovação do contrato de locação consignado no artigo 51 da Lei 8.245/91 antes do encerramento do contrato de locação e antes da venda do imóvel, por meio da competente ação renovatória. 3. **A ação renovatória proposta pelos agravados ainda esta em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis/MT (ação renovatória de locação nº 1013871-30.2019.8.11.0003), logo, não há como determinar o despejo dos agravados, em razão da prejudicialidade entre a ação renovatória e a ação de despejo.** 4. **“O ajuizamento de ação renovatória, cuja finalidade é a continuação do contrato de locação, obsta, momentaneamente, o deferimento da liminar de despejo de imóvel não residencial, ainda que o locador tenha cumprido os requisitos previstos no art. 59 da Lei das Locações, porque a finalidade daquela demanda consiste em decidir sobre a possibilidade, ou não, de se dar prosseguimento à locação.”** (TJ-MG - AI: 10000190229237001 MG, Relator: Evandro Lopes da Costa Teixeira, Data de Julgamento: 17/09/0019, Data de Publicação: 23/09/2019) 5. Decisão mantida. 6. Recurso desprovido. **(TJMT. N.U 1013976-11.2022.8.11.0000, CÂMARAS ISOLADAS CÍVEIS DE DIREITO PRIVADO, SEBASTIAO BARBOSA FARIAS, Primeira Câmara de Direito Privado, Julgado em 22/11/2022, Publicado no DJE 28/11/2022)** Grifei

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE DESPEJO - RENOVATÓRIA ANTERIORMENTE PROPOSTA - EXISTÊNCIA DE RELAÇÃO DE PREJUDICIALIDADE - SUSPENSÃO DA AÇÃO DE DESPEJO - ART. 265, IV, "a", DO CPC. Considerando a existência de relação de prejudicialidade entre a ação renovatória anteriormente proposta pelo locatário e a ação de despejo ajuizada pelo locador, com fulcro no art. 62, I, da Lei nº 8.245/91, deve esta última - ação de despejo - permanecer suspensa até o julgamento da primeira - ação renovatória -, nos termos do artigo 265, IV, letra "a", do CPC. **(TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0701.13.012364-2/001,**



Relator(a): Des.(a) José de Carvalho Barbosa , 13ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 02/07/2015, publicação da súmula em 10/07/2015)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO. LIMINAR. INDEFERIDA. Havendo relação de prejudicialidade entre as ações de despejo e a ação renovatória, mostra-se razoável a decisão que indeferiu, por ora, o pedido de despejo liminar. Decisão mantida. NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME. (Agravado de Instrumento, Nº 70075692020, Décima Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Ergio Roque Menine, Julgado em: 22-02-2018)

Desta forma, tendo o agravante comprovado o ajuizamento anterior de ação renovatória, envolvendo o mesmo contrato de locação em discussão na ação de despejo e consoante o entendimento jurisprudencial acima exposto, a revogação da liminar é medida que se impõe.

Outrossim, não compete a este Relator, neste momento processual, tecer qualquer consideração a respeito da existência ou não do direito do agravante à renovação, o que deverá ser apreciado pelo juízo no qual tramita a mencionada ação, sob pena de supressão de instância.

ASSIM, pelos fundamentos ao norte expostos, CONHEÇO e DOU PROVIMENTO ao presente recurso de Agravo de Instrumento, revogando a decisão agravada na parte em que deferiu a liminar de despejo.

É como voto.

Belém/PA, 27 fevereiro de 2023.

CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO

Desembargador – Relator



ACÓRDÃO – ID _____ - PJE – DJE Edição _____ /2023: _____ /FEVEREIRO/2023.

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO – N.º 0807303-02.2022.8.14.0000

COMARCA: BELÉM/PA.

AGRAVANTE: INDUSTRIA E COMERCIO DE ESPUMAS E COLCHOES BELÉM LTDA.

ADVOGADO: GUSTAVO LORENZI DE CASTRO – OAB/SP 129.134.

AGRAVADO: MANA CONSULTORIA E PARTICIPACOES EIRELI.

ADVOGADOS: FLAVIO DE OLIVEIRA RODRIGUES – OAB/PA 19.302 – A e FABIO SABINO DE OLIVEIRA RODRIGUES – OAB/PA 12.808 – A.

RELATOR: DES. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO. REJEITADA. AÇÃO DE DESPEJO. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. LIMINAR DEFERIDA. AÇÃO RENOVATÓRIA. AJUIZAMENTO ANTERIOR AO DA AÇÃO DE DESPEJO. PREJUDICIALIDADE EXISTENTE. SITUAÇÃO QUE IMPÕE A REVOGAÇÃO DA LIMINAR. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos, em que são partes as acima indicadas, acordam os Desembargadores que integram a 1ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, na conformidade de votos e por **UNANIMIDADE** em **CONHECER** do recurso de Agravo de Instrumento, e lhe **DAR PROVIMENTO**, para revogar a decisão agravada na parte em que deferiu a liminar de despejo, nos termos da fundamentação, em consonância com o voto do relator.

Turma Julgadora: Des. Constantino Augusto Guerreiro – **Relator** – Des. Leonardo de Noronha Tavares e Des^a. Maria do Céu Maciel Coutinho. – Des^a. Margui Gaspar Bittencourt – **Presidente**.

Plenário de Direito Privado, Tribunal de Justiça do Estado do Pará, 3ª Sessão Ordinária presencial, aos vinte e sete (27) dias do mês de fevereiro (02) do ano de dois mil e vinte e três (2023).

CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO

Desembargador – Relator

