



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

**Número do** 1.0079.11.035800-3/003      **Númeraço** 0358003-  
**Relator:** Des.(a) Newton Teixeira Carvalho  
**Relator do Acordão:** Des.(a) Newton Teixeira Carvalho  
**Data do Julgamento:** 21/08/2014  
**Data da Publicaçã:** 29/08/2014

APELAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. SHOPPING CENTER. ART. 71, INCISO V, DA LEI Nº 8.245/1991. IDONEIDADE FINANCEIRA DO FIADOR. PRESSUPOSTO PROCESSUAL. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. EMENDA DA INICIAL. DIREITO SUBJETIVO. ART. 284 DO CPC.

- O art. 71, inciso V, da Lei nº 8.245/1991, dispõe expressamente que a petição inicial da ação renovatória deverá ser instruída com indicação do fiador comprovando, desde logo, mesmo que não haja alteração do garante, a atual idoneidade financeira.

- Como idoneidade financeira deve se entender a ausência de restrição perante os organismos de controle do crédito, distribuidores judiciais e de protesto, bem como a presença de lastro patrimonial, mediante a demonstração nos autos da prova de propriedade e sua plena disponibilidade, desprovido o acervo de qualquer espécie de ônus.- Não comprovada corretamente a idoneidade financeira do fiador, deve o juiz determinar a emenda da inicial, nos termos do art. 284 do CPC, sob pena de extinção do processo sem resolução do mérito. VV:EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO - ATRASO NO PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS - IRRELEVÂNCIA, FACE À POSSIBILIDADE DE PURGAÇÃO DE MORA, EM AÇÃO DE DESPEJO JÁ EM ANDAMENTO. Não há que se considerar, para fins de renovação compulsória de locação, o atraso no pagamento dos aluguéis como obstáculo a pretensão do locatário, face à possibilidade de purga de mora, a descaracterizar a infração contratual.

Apelação Cível Nº 1.0079.11.035800-3/003 - COMARCA DE Contagem -  
Apelante(s): TENNIS PLACE COM LTDA - Apte(s) Adesiv:



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

CONDOMÍNIO ITAUPOWER SHOPPING - Apelado(a)(s): TENNIS PLACE COM LTDA, CONDOMÍNIO ITAUPOWER SHOPPING

## A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 13ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em CASSAR A SENTENÇA. VENCIDO O RELATOR.

DES. NEWTON TEIXEIRA CARVALHO

RELATOR.

DES. NEWTON TEIXEIRA CARVALHO (RELATOR)

## V O T O

Trata-se de recurso de apelação interposto por TENNIS PLACE COM LTDA, nos autos da "AÇÃO RENOVATÓRIA" por ela ajuizada em desfavor de CONDOMÍNIO ITAUPOWER SHOPPING, cujos autos foram julgados extintos, nos seguintes termos:

"(...) Com efeito, o artigo 71, II, estabelece que a petição inicial deverá ser instruída com a prova do exato cumprimento do contrato em curso, o que não consta cabalmente evidenciado sobre o contrato objeto da demanda.

Neste talante, não observa-se a prova do exato cumprimento do contrato em curso, até porque, como dito, existem várias notificações e multas aplicadas em desfavor da autora durante a vigência do pactuado.



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Desse modo, o requisito estabelecido no dispositivo mencionado não restou atendido e, portanto, incabível a procedência da ação renovatória pretendida.

Ante o exposto, por tudo mais que dos autos constam e princípios de direito aplicáveis à espécie, Julgo Extinto o feito, nos termos do art.267, VI, do CPC, c/c art.71, II, da Lei nº.8.245/91."

O Apelante alegou, em suas razões recursais, que existem outras demandas existentes entre as partes, na seguinte cronologia, ação revisional, ajuizada pelo locador, em 05/07/2010; ação renovatória, ajuizada pela locatária, em 13/07/2011; ação ordinária de despejo, ajuizada pelo locador, em 06/09/2011.

Segue afirmando que, somente após o ajuizamento da renovatória é que a locadora resolveu propor ação ordinária de despejo, em claro e evidente desencontro ao pedido renovatório.

O Apelante alegou, ainda, que, paralelamente, nos autos da ação de despejo, em que se discute as alegadas infrações contratuais, foram apresentadas todas as informações requeridas, de forma impositivas, pela locadora. Isso porque, nos autos do processo judicial, tais informações estão devida e corretamente protegidas.

Com essas razões, Apelante requereu a cassação da sentença, pois não existem provas definitivas das infrações



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

contratuais e a matéria ainda está por ser decidida, nos autos daquela ação de despejo.

Ato contínuo, O CONDOMÍNIO ITAÚPOWER SHOPPING apresentou recurso adesivo, às ff.308/318, pugnado pela reforma parcial de parte da sentença, em relação à aplicação do artigo 74, da Lei 8.245/91, que determina a desocupação do espaço locado, em 30 (trinta) dias, nos termos da regra supra.

Pede-se o desapensamento da ação de despejo, por infração contratual, na verdade, ação de despejo, por falta de pagamento.

Contrarrazões apresentadas, ff. 297/306.

É o relatório. Decido.

Conheço do recurso, eis que tempestivo e devidamente preparado.

Após análise de todo processado, entendemos que tem razão o apelante.

Vejam os!

Um dos requisitos para o reconhecimento da pretensão renovatória é o exato cumprimento do contrato, nos termos do que dispõe o art. 71, II, da Lei n. 8.245/91, o que, repita-se, está sendo



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

discutido nos autos n. 0489279-66.2011.8.13.0079.

A infração contratual para gerar o impedimento da renovação tem que ser de natureza grave, assim entendida aquela que significar ao locador um risco pela manutenção do vínculo locatício. Essa é a finalidade da lei e, desse modo, deve ser interpretada, sob pena de serem preteridos os princípios gerais de direito que norteiam a atividade judicante.

"A impontualidade do locatário, desde que não exceda os limites legais, é legalmente admitida, sem prejudicar a ação renovatória, porque a purgação da mora vale como esponja que apaga a culpa da dívida de aluguel" (RT 639/126).

Neste sentido é a Jurisprudência:

"Locação comercial. Renovatória. Infração contratual. Impontualidade no pagamento do aluguel. Irrelevância. Purgação da mora admitida. Descaracterização.

Incorre descumprimento do contrato se o locatário se utiliza da faculdade legal de purgar a mora decorrente de diferenças de alugueres apurados em ação revisional, mormente quando há dúvida quanto aos valores devidos" (Ap. c/ Ver. 511.611-00/6, 1ª Câmara do 2º TACivSP, juiz rel. Magno Araújo, j. 29.6.2000).



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

"Locação comercial. Renovatória. Infração contratual. Impontualidade no pagamento do aluguel. Problemas financeiros transitórios. Descaracterização.

Eventuais atrasos nos pagamentos dos alugueres não descaracterizam o exato cumprimento do contrato de locação comercial, mormente quando tolerados pelo locador em razão de transitórios problemas financeiros do locatário" (AI 564.143, 1ª Câm. do 2º TACivSP, juiz rel. Magno Araújo, j. 26.1.1999).

Neste caso, verifica-se que o desate da ação de despejo, por falta de pagamento, em nada influenciará nesta ação. Primeiro, em razão de não ser considerado, o atraso, infração contratual, face ao direito de purga da mora.

Depois, se não purgada a mora, o despejo será concretizado naquela ação e, por conseguinte, não mais perdurará a relação "ex locato" automaticamente.

Ante o exposto DAMOS PROVIMENTO AO RECURSO DO TENNIS PLACE COM LTDA, para cassar a sentença, para que o feito tenha seu regular andamento, superada a alegada infração contratual, por atraso no pagamento dos aluguéis, PREJUDICADO O RECURSO ADESIVO.



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

DES. CLÁUDIA MAIA (REVISOR)

## VOTO DA REVISORA

APELAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. SHOPPING CENTER. ART. 71, INCISO V, DA LEI Nº 8.245/1991. IDONEIDADE FINANCEIRA DO FIADOR. PRESSUPOSTO PROCESSUAL. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. EMENDA DA INICIAL. DIREITO SUBJETIVO. ART. 284 DO CPC.

- O art. 71, inciso V, da Lei nº 8.245/1991, dispõe expressamente que a petição inicial da ação renovatória deverá ser instruída com indicação do fiador comprovando, desde logo, mesmo que não haja alteração do garante, a atual idoneidade financeira.

- Como idoneidade financeira deve se entender a ausência de restrição perante os organismos de controle do crédito, distribuidores judiciais e de protesto, bem como a presença de lastro patrimonial, mediante a demonstração nos autos da prova de propriedade e sua plena disponibilidade, desprovido o acervo de qualquer espécie de ônus.

- Não comprovada corretamente a idoneidade financeira do fiador, deve o juiz determinar a emenda da inicial, nos termos do art. 284 do CPC, sob pena de extinção do processo sem resolução do mérito.

Penso que a sentença deva ser cassada, maxima venia, por motivo distinto.

O art. 71, inciso V, da Lei nº 8.245/1991 dispõe expressamente que a petição inicial da ação renovatória deverá ser instruída com "indicação do fiador quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, com indicação do nome ou denominação completa, número de sua inscrição no Ministério da Fazenda, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, desde logo, mesmo que não



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

haja alteração do fiador, a atual idoneidade financeira".

Segundo a doutrina especializada, "a prova da idoneidade financeira do fiador será feita mediante a apresentação de documentos comprobatórios dos títulos de propriedade de seus bens, de certidões dos distribuidores forenses e dos cartórios de protesto indicativos de inexistência de protestos e ações contra o fiador" (Maria Helena Diniz. Lei de locações de imóveis urbanos comentada. 9 edição. São Paulo: Saraiva, p. 319).

E mais:

"A preocupação com a prova da condição financeira do fiador é mais que justificável, pois de nada serve um garantidor que não tem condições financeiras de garantir coisa alguma. Assim, caberá ao autor comprovar a idoneidade financeira do fiador, novo ou não, por meio da juntada de documentos, tais como fichas matrículas de imóveis por ele titulados, demonstrativos contábeis, declarações de bens, holerites ou outras comprovações de ganhos (em caso de pessoa física), balanços (para as pessoas jurídicas), certidões negativas de protesto e dos distribuidores judiciais, dentre outros" (Cláudio Cintra Zarif, Luís Eduardo Simardi Fernandes e Rogerio Licastro Torres de Mello. Ações locatícias. Rio de Janeiro: Forense, 2010, p. 255).

Nos autos, vejo que a autora fez prova apenas da ausência de negativação do nome dos fiadores (fls. 54/59), deixando de produzir prova acerca de seu lastro patrimonial.

Desta forma, constituindo tal prova uma espécie de pressuposto processual, nos termos da legislação de regência e do art. 283 do CPC, deve a sentença ser cassada para que seja facultado ao autor a emenda da inicial, consoante estabelecido no art. 284 do CPC. Tal orientação já foi encampada por esta Casa, conforme é possível atestar adiante:

**APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO RENOVATÓRIA - COMPROVAÇÃO DA**



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

IDONEIDADE FINANCEIRA DOS FIADORES - CONDIÇÃO DA AÇÃO - NECESSIDADE DE SER CONCEDIDA OPORTUNIDADE PARA REGULARIZAÇÃO DO REQUISITO PELO AUTOR - IMPROCEDÊNCIA - IMPOSSIBILIDADE - EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO EM CASO DE DESCUMPRIMENTO.

1- Além dos requisitos exigidos pelo artigo 282, do CPC, deve o autor da ação renovatória comprovar a presença dos requisitos exigidos pelo artigo 71, da Lei 8.245/91.

2- Observando-se que não restou comprovada a idoneidade financeira dos fiadores indicados, deve o autor da ação renovatória ser intimado para cumprir a exigência, sob pena de indeferimento da petição inicial.

3- Tratando-se de requisito para o ajuizamento da ação renovatória o cumprimento do estabelecido no inciso V, do artigo 71, da Lei 8.245/91, a ausência, após ser a parte autora intimada para regularização, implica na extinção do processo sem resolução do mérito, nos termos do inciso IV, do artigo 267, do CPC; não em improcedência da pretensão" (Apelação Cível 1.0145.08.477594-2/001, Relator(a): Des.(a) Pedro Bernardes, publicação da súmula em 23/01/2012).

Ante o exposto, CASSO A SENTENÇA para que o autor seja intimado a juntar prova da idoneidade financeira dos fiadores, nos termos antes aduzidos, conforme dicção do art. 284 do CPC, sob pena de seu indeferimento. Custas ao final.

DES. ALBERTO HENRIQUE

De acordo com a Douta Primeira Vogal.



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

SÚMULA: "CASSARAM A SENTENÇA. VENCIDO O RELATOR."