



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2024.0001274992

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2219679-31.2024.8.26.0000, da Comarca de Salto, em que é agravante CINTHIA CRISTINE CORREA BERSONETTE (JUSTIÇA GRATUITA), é agravada ADRIANA SILVA FIGUEIREDO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente), DARIO GAYOSO E ALFREDO ATTÍE.

São Paulo, 30 de dezembro de 2024.

ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 12868

Agravo de Instrumento nº 2219679-31.2024.8.26.0000

27ª Câmara de Direito Privado

Comarca: Salto - 3ª Vara

Agravante: Cinthia Cristine Correa Bersonette

Agravado: Adriana Silva Figueiredo

Juiz: ALVARO AMORIM DOURADO LAVINSKY

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Decisão que, em sede de cumprimento de sentença, relativo a contrato de locação, entendeu ser desnecessária a realização de perícia técnica, sendo suficiente a prova documental. Acrescentou que a revisão do aluguel tem sede própria. Julgou procedente, em parte, a impugnação, não pelo valor histórico, mas pelos valores corrigidos anualmente pelo INPC, conforme cláusula terceira do instrumento de locação. Definiu como base de cálculo do valor do aluguel o montante histórico de R\$850,00, corrigidos pelo INPC anualmente, de acordo com a data de vencimento, a partir do qual incidirão os encargos moratórios previstos no título executivo. Os IPTUs deverão ser exigidos pelo valor histórico acrescidos dos encargos moratórios previstos no título executivo judicial. Decisão mantida. Recurso não provido.

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra r. decisão que, em sede de cumprimento de sentença, relativo a contrato de locação, entendeu ser desnecessária a realização de perícia técnica, sendo suficiente a prova documental. Acrescentou que a revisão do aluguel tem sede própria. Julgou procedente, em parte, a impugnação, não pelo valor histórico, mas pelos valores corrigidos anualmente pelo INPC, conforme cláusula terceira do instrumento de locação. Definiu como base de cálculo do valor do aluguel o montante histórico de R\$850,00, corrigidos pelo INPC anualmente, de acordo com a data de vencimento, a partir do qual incidirão os encargos moratórios

previstos no título executivo. Os IPTUs deverão ser exigidos pelo valor histórico acrescidos dos encargos moratórios previstos no título executivo judicial.

Sustenta, a parte agravante, em síntese, que deve ser determinada a realização da perícia para levantamento dos valores praticados pelo mercado a título locatício, nos exatos termos requeridos em cumprimento de sentença. Postula a concessão de liminar e provimento do recurso.

Recurso regularmente processado, tendo sido deferida a antecipação da tutela recursal, para a suspensão do feito principal, até o julgamento final do presente recurso (fls. 47/48).

Vieram as informações (fls. 51/52).

Comprovado o cumprimento do artigo 1.018, do Código de Processo Civil (fls. 54/121).

Decorreu *in albis* o prazo para contraminuta (fl. 122).

Sem oposição ao julgamento virtual.

É a síntese do necessário.

O recurso não comporta provimento.

Cuida, a espécie, de cumprimento de sentença que considerou válido o contrato de locação e condenou a ré ao pagamento dos alugueres vencidos e vincendos, além dos encargos, indeferindo o despejo, em razão do imóvel ser objeto de condomínio, tendo a r. sentença sido confirmada pelo v. Acórdão de fls. 288/294, dos autos principais.

Ajuizado o cumprimento de sentença, a executada impugnou, ao argumento de que se deve observar o valor histórico do contrato de locação e não a estimativa unilateral da exequente com base no mercado, apresentando cálculo substitutivo (fls. 21/25, dos originais).

A exequente aduziu que o contrato de locação tem previsão de que o ocupante remanescente deve pagar o aluguel praticado pelo mercado, sendo necessária, portanto, perícia de avaliação (fls. 32/40, dos originais), assim ensejando a r. decisão, ora agravada.

Cumpra obtemperar que o Juízo agravado considerou o interesse-adequação, pois o cumprimento de sentença está atrelado ao título executivo que nada determinou a respeito, além de que a sede apropriada para rever aluguel está prevista na lei de regência, mais especificamente, nos artigos 68 a 70, da Lei de Locação.

De fato, independentemente de cláusula contratual, que não é auto-executória e, não pode se objetar às disposições legais específicas de ordem pública, que prevê rito adequado à espécie da discussão proposta, vale dizer, a todo direito corresponde a uma ação que o assegura, no bojo do devido processo legal.

Assim, fica mantida a r. decisão agravada.

Registre-se que eventual oposição de embargos de declaração com intuito manifestamente protelatório, como decorrência do abuso do direito de recorrer, isso é, de conduta ofensiva ao dever de lealdade processual, está sujeito à pena prevista no artigo 1.026, §2º, do Código de Processo Civil:

“O direito de recorrer é constitucionalmente garantido (CF 5.º LV). No entanto, o abuso desse direito não pode ser tolerado pelo sistema. Esta é a razão pela qual é correta e constitucional a previsão do CPC 80 VII. (...) O

recurso é manifestamente infundado quando o recorrente tiver a intenção deliberada de retardar o trânsito em julgado da decisão, por espírito procrastinatório. É também manifestamente infundado quando destituído de fundamentação razoável ou apresentado sem as imprescindíveis razões do inconformismo. O recurso é, ainda, manifestamente infundado quando interposto sob fundamento contrário a texto expresso de lei ou a princípio sedimentado da doutrina e da jurisprudência.” (Nelson Nery e Rosa Nery, Código de Processo Civil Comentado, Revista dos Tribunais, 17ª Edição, 2018, página 308).

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas nº 211 do Superior Tribunal de Justiça e nº 282 do Supremo Tribunal Federal).

Diante do exposto, **NEGA-SE** provimento ao recurso.

ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO

Relator