



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Registro: 2025.0000276483

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2069732-63.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante TERTULINA BARBOSA DA SILVA, é agravado FRANCISCA PAULINA DE ANDRADE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E LUIS FERNANDO NISHI.

São Paulo, 24 de março de 2025.

ANTONIO RIGOLIN
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2069732-63.2025.8.26.0000

Comarca: SÃO PAULO – 7ª Vara Cível

Juiz: Renata Longo Vilalba Serrano Nunes

Agravante: Tertulina Barbosa da Silva

Agravado: Francisca Paulina de Andrade

LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. ACORDO DAS PARTES. FIXAÇÃO DE PRAZO PARA DESOCUPAÇÃO E PAGAMENTO DA DÍVIDA, ALÉM DE REALIZAÇÃO DE REPAROS NO IMÓVEL. SENTENÇA HOMOLOGATÓRIA TRANSITADA EM JULGADO. ALEGAÇÃO DE DESCUMPRIMENTO PARCIAL, NO TOCANTE ÀS PROVIDÊNCIAS RELACIONADAS AOS REPAROS NO BEM. PLEITO DE PROSSEGUIMENTO DO PROCESSO, COM RESCISÃO DO ACORDO. INADMISSIBILIDADE. HIPÓTESE DE SIMPLES INSTAURAÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, POR INICIATIVA DA PARTE. AGRAVO IMPROVIDO. Durante o curso da fase cognitiva da ação de despejo por falta de pagamento, as partes estabeleceram um acordo, fixando prazo para desocupação do imóvel e pagamento da dívida, assumindo a locatária a obrigação de realizar consertos e pintura do bem. A seguir, a locadora requereu a rescisão do acordo e a continuação do processo; porém, essa iniciativa se mostra indevida, diante da constatação de que a fase cognitiva se extinguiu, tendo a sentença homologatória do acordo transitado em julgado. Na verdade, a providência correta é aquela indicada na decisão agravada, que constitui a instauração da fase de cumprimento de sentença.

Voto nº 58.994

Visto.

1. Trata-se de agravo, sob a forma de instrumento, interposto por TERTULINA BARBOSA DA SILVA com o objetivo de alcançar a reforma de decisão proferida em ação de despejo proposta por FRANCISCA PAULINA DE ANDRADE.

Pretende a agravante seja reconhecido o integral cumprimento da obrigação de restituir o imóvel locado, com a extinção do processo. Pleiteia a concessão da gratuidade judicial.

Recurso bem processado.

É o relatório.

2. Defiro a gratuidade judicial à recorrente, unicamente para o efeito de admitir o processamento do recurso sem a realização do preparo. A matéria haverá de ser adequadamente apreciada em primeiro grau, onde também se cuidará de decidir eventual impugnação.

Segundo a petição inicial, a autora locou imóvel residencial à ré, mediante o aluguel mensal de R\$ 2.000,00. Contudo, como não houve o pagamento dos locativos desde novembro de 2023, pleiteou a desocupação.

Efetivada a citação, as partes entabularam acordo prevendo a restituição do imóvel à autora, que foi devidamente homologado (fls. 153/155 e 156 dos autos principais).

Ante a notícia da existência de danos no imóvel, a autora pleiteou a retomada da marcha processual visando a cobrança de multa.

O Juízo de primeiro grau proferiu a seguinte decisão:

“Vistos.

Fls. 187/189. Ciência à parte autora.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Sem embargo, em caso de alegado descumprimento do acordo, deverá credora dar início ao competente incidente de cumprimento de sentença, eis que já encerrada a fase de conhecimento” (fl. 200 dos autos principais).

Contra esse pronunciamento insurge-se a agravante.

Pretende seja desde logo efetivado o cumprimento da devolução do imóvel, com decreto de extinção do processo.

Desde logo, cabe observar-se que o recurso é admissível, por se tratar de hipótese em que se faz necessária a mitigação da taxatividade do rol do artigo 1.015 do CPC, considerando que restará inviável a apreciação da matéria em momento posterior.

Durante o curso da atividade processual na fase cognitiva, as partes realizaram um acordo, que foi homologado, com a declaração de extinção do processo, sentença essa que transitou em julgado.

Posteriormente, a autora veio aos autos para noticiar que o imóvel foi restituído, mas não cumprido integralmente o acordo, dado que não realizados o conserto do portão principal e a pintura, afora a existência de outros danos. Em razão disso, pleiteou o prosseguimento do processo, com a rescisão do acordo e aplicação da multa de 30%, prevista no item “d” da avença.

Entretanto, não existe possibilidade de reabertura da fase cognitiva, pois já se encontra imutavelmente encerrada, virtude do trânsito em julgado da sentença proferida.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Na verdade, o que se tem é a possibilidade de execução do acordo, nos seus estritos termos, para o que se faz necessária a instauração do cumprimento de sentença, mediante provocação específica da parte.

Correta se apresenta, portanto, a solução adotada pela r. sentença, que deve prevalecer, não comportando amparo o inconformismo.

3. Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

ANTONIO RIGOLIN
Relator