



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000306333

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2342797-44.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante HOOLIGAN COMERCIO DE ROUPAS E CALCADOS LTDA., é agravado CENTER NORTE S/A - CONSTRUÇÃO EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 28 de março de 2025.

SÁ DUARTE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2342797-44.2024.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO - F. R. SANTANA

AGRAVANTE: HOOLIGAN COMÉRCIO DE ROUPAS E CALÇADOS LTDA.

AGRAVADA: CENTER NORTE S. A. - CONSTRUÇÃO, EMPREENDIMENTOS, ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO

VOTO Nº 54.909

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Ação renovatória de locação – Apelação interposta pela ré que versa somente sobre os ônus da sucumbência – Autora que pretende o recebimento das diferenças dos aluguéis pagos em valores maiores do que o aluguel definitivo arbitrado na r. sentença – Possibilidade, diante da imutabilidade da r. sentença na parte que não foi objeto da apelação – Cumprimento de sentença que, neste caso, é definitivo, de modo que desnecessária a prestação de caução, restando afastada, dessa forma, a determinação para que se aguarde o trânsito em julgado – Agravo de instrumento provido.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão que, em sede de ação renovatória de locação de espaço em shopping center, na fase de cumprimento de sentença, determinou que se aguarde o trânsito em julgado.

Afirma a agravante que distribuiu o incidente processual de cumprimento parcial de sentença, tendo em vista a proferida nos autos da ação renovatória de locação, que fixou o aluguel mínimo mensal da loja objeto da demanda em R\$ 43.800,00, em setembro de 2020, o que gerou diferenças a serem pagas pela agravada. Esclarece que a

agravada interpôs apelação tão somente para reverter a forma de fixação dos ônus sucumbenciais, tendo, consequentemente, restado incontroversos a renovação do contrato e o valor locatício, operando-se, portanto, a coisa julgada quanto a esses pontos, nos termos dos artigos 356, §4º, e 502 do, CPC. Argumenta que, mesmo que assim não fosse, nos termos do artigo 58, da Lei nº 8.245/91, os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo, o que já autoriza o cumprimento de sentença. Ressalta que a agravada nem sequer pleiteou efeito suspensivo à apelação, além do que o próprio Magistrado “a quo”, ao proferir a sentença, fez constar que eventual recurso não teria efeito suspensivo, de modo que a decisão agravada é contrária à própria sentença. Sustenta que não se mostra plausível que se aguarde o trânsito em julgado da apelação, que apenas discute a sucumbência, para que possa haver aluguéis retroativos que lhe são efetivamente devidos e incontroversos. Acentua que os aluguéis retroativos são devidos desde outubro de 2020, de modo que aguardar ainda mais para que receba os valores devidos, não traz prejuízo só a ela, agravante, mas também à agravada, que terá que arcar com correções monetárias que podem ser evitadas. Requer o provimento do recurso para o fim de determinar o prosseguimento do cumprimento de sentença.

O pedido de antecipação da tutela recursal foi indeferido, seguindo-se contraminuta.

É o relatório.

O agravo comporta provimento.

A ação renovatória de locação promovida pela agravante em face da agravada foi julgada procedente, decretada na r. sentença “*a renovação compulsória do contrato de locação comercial celebrado entre as partes, pelo prazo de 5 (cinco) anos a partir de 1/9/2020*”

e arbitrando o valor mínimo mensal do locativo de R\$ 43.800,00 (quarenta e três mil e oitocentos reais) em setembro de 2020 (fls. 193), incidindo atualização monetária anual prevista no mesmo índice contratual pelo IGP-M da Fundação Getúlio Vargas (fls. 18) nos períodos sucessivos ao mês de referência e mantendo-se as demais cláusulas contratuais” (fls. 23/25).

A agravada interpôs apelação visando à reforma da r. sentença tão somente em relação aos ônus da sucumbência (fls. 26/33) sendo certo que, por força dos limites da apelação, a agravante requereu o cumprimento da r. sentença em relação às diferenças retroativas de aluguéis, tendo em vista que, no período englobado na ação renovatória, efetuou o pagamento dos aluguéis em valores superiores ao aluguel definitivo arbitrado na r. sentença (fls. 359/362).

Nesse passo, é possível, a meu ver, o cumprimento da sentença, em caráter definitivo, na forma pretendida pela agravante, tendo em vista que, em relação ao valor do aluguel, que não foi objeto da apelação interposta pela agravada, a r. sentença se tornou imutável, destacando-se que o artigo 523, *caput*, do Código de Processo Civil, prevê a possibilidade de cumprimento de sentença definitivo sobre parcela incontroversa, razão pela qual, ao contrário do alegado pela agravada, não se mostra necessária a prestação de caução.

Assim, deve ser provido o agravo de instrumento, para o fim de que seja dado prosseguimento ao cumprimento da sentença, em caráter definitivo, posto que, para tanto, não se mostra necessário que se aguarde o trânsito em julgado da matéria que foi objeto da apelação interposta pela agravada.

Isto posto, voto pelo provimento do agravo de instrumento, nos termos acima explicitados.

SÁ DUARTE, Relator