



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000309198

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno Cível nº 2063979-28.2025.8.26.0000/50000, da Comarca de Guarulhos, em que é agravante CHARLENE REGINA DE AGUIAR MENEGUELLI, é agravada CRISTIANE SANTONI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente), PAULO ALONSO E CARLOS RUSSO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MONTE SERRAT
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo Interno nº 2063979-28.2025.8.26.0000/50000
Comarca de Guarulhos (8ª Vara Cível)
Processo nº 1020642-47.2024.8.26.0224
Agravante: Charlene Regina de Aguiar Meneguelli
Agravada: Cristiane Santoni

Voto nº 7.922

EMENTA

Agravo interno – Tutela provisória de urgência – Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança – Requisitos legais não preenchidos – Previsão legal de que a sentença que proferida em ação de despejo produz efeitos imediatamente (Lei de Locação, art. 58, V), não sendo dotada de efeito suspensivo a apelação contra ela interposta – Alegação de que houve purga da mora rechaçada pela apresentação de contestação, atos logicamente incompatíveis, pois ou se faz o depósito elisivo integral ou se impugna a pretensão formulada na inicial – Inexistência de probabilidade de provimento ao recurso e de risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação – Indeferimento do pedido – Razões do agravo que não refutaram adequadamente os fundamentos da decisão monocrática – Recurso desprovido.

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão que indeferiu o pedido de atribuição de efeito suspensivo à apelação, formulado em tutela provisória de urgência.

A agravante alega, em síntese, que a decisão agravada não analisou corretamente os fatos e os fundamentos jurídicos, especialmente quanto à comprovação da purgação da mora, à ausência de intimação para complementação do depósito, à controvérsia a respeito dos valores cobrados e à possibilidade de dano irreparável.

Sustentou que está demonstrada a purgação da mora, por meio do depósito de valor que abrangia dois aluguéis,

atualização, juros, multa e honorários advocatícios (R\$ 22.674,99), efetuado no prazo legal de quinze dias, quantia superior à originalmente pretendida pela autora da ação, consistindo a divergência, quanto ao débito, na desconsideração dos aluguéis pagos nos meses subsequentes e da alteração do dia de vencimento do locativo.

Afirmou que, apesar da controvérsia sobre os valores, não lhe foi concedida a oportunidade de complementar o depósito feito com o objetivo de purgar a mora, o que configura um vício processual grave.

Defendeu que a data de vencimento do aluguel foi modificada do dia 5 para o dia 10 de cada mês, em acordo ajustado pelas contratantes, do que fazem prova os boletos e *e-mails*.

Argumentou que a expedição do mandado de despejo provocará dano irreparável ou de difícil reparação, uma vez que exerce atividade comercial no imóvel e perderá o ponto comercial, com prejuízo à sua imagem e reputação, inviabilizando a continuidade do desenvolvimento do negócio, o que deve ser rechaçado, considerando que está em dia com o pagamento dos locativos.

Postulou a reforma da decisão agravada, concedendo-se a tutela provisória.

A agravada apresentou contraminuta, pelo desprovimento do recurso (fls. 37/44).

Recurso tempestivo.

É o relatório.

Infere-se dos autos que foi proposta ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança contra a agravante, tendo sido por ela apresentada contestação,

concomitantemente com pleito de purgação da mora.

Insiste a recorrente em sustentar que houve a purgação da mora, embora afirme contraditoriamente que, “mesmo diante da controvérsia sobre os valores, o MM. Juízo a quo não concedeu à agravante a oportunidade de complementar o depósito da mora” (pág. 04 da petição do agravo).

Como referido na decisão agravada, purgar a mora é aderir integralmente à pretensão deduzida na inicial da ação de despejo, pois tal ato configura reconhecimento jurídico do pedido, não sendo possível impugnar valores ou prestações cujo recebimento é pretendido e, ao mesmo tempo, tentar exercer o direito à purgação da mora.

Nesse sentido, Zulmar Duarte enfatiza que, “no reconhecimento do pedido, a parte reconhece, sem considerações ou discussões, o pedido formulado pela parte adversa na ação ou na reconvenção”, bem como que “o réu pode inclusive não concordar com a pretensão do autor, mas realiza negócio jurídico unilateral, de acordo com o seu interesse, e **reconhece a procedência do pedido**” (*Comentários ao Código de Processo Civil*, Luiz Dellore [et al.], 4. ed., Rio de Janeiro: Forense, 2021, pág. 689, negritos meus).

Por isso, a purgação da mora configura reconhecimento jurídico do pedido, uma vez que o devedor admite seu inadimplemento e que deve quitar a prestação indicada na inicial.

Ao exercer o direito que a lei lhe defere de purgar a mora, o devedor faz nítido reconhecimento do pedido e pratica ato logicamente incompatível com a apresentação de contestação.

Assim, se adotou conduta com a finalidade de

purgar a mora, o devedor não pode contestar, pois se trata de atos incompatíveis e excludentes.

Neste sentido, Sylvio Capanema de Souza ensina:

Vale lembrar que a purgação da mora é faculdade do locatário, que poderá optar pela contestação ao pedido, a ser oferecida, já agora necessariamente por advogado, no prazo comum de 15 dias.

As duas estratégias se repelem: ou o réu apresenta resistência à pretensão autoral, oferecendo sua peça de bloqueio, ou purga a mora, efetuando o depósito, no prazo de 15 (quinze) dias após a citação. (A Lei do Inquilinato Comentada, 9ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2014, pág. 290).

A jurisprudência do colendo Superior Tribunal de Justiça é enfática sobre o tema:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. CONTESTAÇÃO. PURGAÇÃO DA MORA. FACULDADE DO LOCATÁRIO. ART. 62 DA LEI Nº 8.245/91.

Na ação de despejo por falta de pagamento, não se admite a cumulação do pedido de purgação da mora com o oferecimento de contestação, motivo pelo qual não se faz obrigatório o depósito dos valores tidos por incontroversos. Precedentes.

Recurso parcialmente provido. (REsp nº 655.286/RJ, Quinta Turma, Relator: Ministro Felix Fischer, j. em 04.08.05, DJ de 26.09.05, v. u.).

Há uma contradição insuperável entre a intenção de purgar a mora e a apresentação de contestação, pois, ou se adere incondicionalmente à pretensão formulada pela locadora, realizando o depósito integral do valor por ela buscado, ou se deduz contestação, com a impugnação da cobrança, total ou parcialmente.

Na contestação, a postulante afirmou que “o valor original do débito, reconhecido pela parte requerida, é de

R\$16.051,50, que com atualização conforme contrato (ainda que com uma atualização abusiva de juros e honorários), finaliza em R\$21.724,71 (vinte e um mil, setecentos e vinte e quatro reais e setenta e um centavos) atualização até setembro/24” (fls. 75 da ação de despejo).

Nota-se que o depósito foi realizado segundo a quantia que a locatária reconhecia como devido, impugnando-se o saldo remanescente.

Não é verdadeira a tese de que o depósito foi superior ao valor pedido pela locadora, uma vez que muito inferior aos que constam nas planilhas de fls. 31/34 e 55/60 da ação de despejo.

O depósito elisivo, para ser válido como ato capaz de afastar a mora e impedir a rescisão da locação, deve corresponder ao débito integral, inclusive quanto às prestações e aos consectários da mora previstos na regra do artigo 62, II, da Lei de Locação.

Além disso, as custas devem ser incluídas no depósito que objetivar a purga da mora, de acordo com a determinação contida na norma citada no parágrafo anterior, o que não foi observado pela locatária (cálculos de fls. 75/76 da ação de despejo).

Se há impugnação parcial do débito, não ocorre a purgação da mora, estabelecendo-se controvérsia entre os litigantes a ser resolvida pela sentença, conforme jurisprudência do colendo Superior Tribunal de Justiça:

"É assente na jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça que a opção pela purgação da mora, na ação de despejo por falta de pagamento, é incompatível com a contestação do débito ou a revisão de cláusulas contratuais, nos moldes do artigo 62 da Lei nº 8.245/1991, em relação às parcelas tidas como indevidas" (AgInt no AgInt no AREsp 425.767/RJ, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti,

Quarta Turma, julgado em 11/09/2018, DJe de 18/09/2018). (AgInt no AREsp nº 1.307.438/SP, Relator: Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, j. em 20.02.20, DJe de 18.03.20, v. u.).

No tocante à ausência de intimação da locatária para complementar o depósito feito no intuito de purgar a mora, deve ser levado em consideração que, conforme já ressaltado, a purgação da mora é incompatível com a apresentação da contestação, motivo pelo qual, se esta foi apresentada, é prescindível a concessão de prazo para a complementação do depósito elisivo, uma vez que o estabelecimento de controvérsia sobre o valor do débito deve ser resolvido pela sentença.

Não há, destarte, purga da mora nessa hipótese, de acordo com a jurisprudência do colendo Superior Tribunal:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO. PURGAÇÃO DA MORA. PRAZO. TERMO INICIAL. MANDADO. JUNTADA. DÉBITO. CONTESTAÇÃO PARCIAL. DEPÓSITO. COMPLEMENTAÇÃO. ART. 62, III, DA LEI Nº 8.245/1991. INCOMPATIBILIDADE.

1. Na ação de despejo, o prazo de 15 (quinze) dias para purgação da mora deve ser contado a partir da juntada aos autos do mandado de citação/aviso de recebimento devidamente cumprido.

2. A contestação de parte do débito na ação de despejo por falta de pagamento é incompatível com a intimação do locatário para fins de complementação do depósito, nos moldes do art. 62, III, da Lei nº 8.245/1991, em relação às parcelas tidas por ele como indevidas.

3. Recurso especial não provido. (REsp nº 1.624.005/DF, Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 25.10.16, DJe de 09.11.16, v. u.).

Não se vislumbra, por esses motivos, probabilidade de provimento ao recurso interposto pelo peticionário.

O risco da execução provisória do despejo já foi sopesado pelo Legislador, quando estabeleceu a possibilidade do seu

cumprimento antes do julgamento da apelação interposta contra a sentença que determinou a desocupação do imóvel:

Ocorrendo a reforma da sentença ou da decisão que concedeu liminarmente o despejo, o valor da caução reverterá em favor do réu, como indenização mínima das perdas e danos, podendo este reclamar, em ação própria, a diferença pelo que a exceder. (Lei de Locação, art. 64, § 2º).

Para afastar a opção política de produção imediata de efeitos pela sentença prolatada em ação de despejo, deve-se apresentar fundamentação relevante e que demonstre não apenas a probabilidade de acolhimento das alegações deduzidas, mas também um risco efetivo e de difícil reparação, os quais não foram suficientemente demonstrados.

Ausentes, desta forma, os requisitos que viabilizariam a atribuição, excepcional, de efeito suspensivo à apelação, os quais devem ser preenchidos cumulativamente, nos termos da orientação do Colendo Superior Tribunal de Justiça: (AgInt nos EDcl no TP nº 3.675/PR, Relator: Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, j. em 20.06.22, DJe de 22.06.22, v. u.).

Este egrégio Tribunal de Justiça tem adotado orientação em conformidade com o que se expôs:

EFEITO SUSPENSIVO À APELAÇÃO. Decisão monocrática que não atribuiu o efeito suspensivo ao recurso de apelação. Não verificada a probabilidade de provimento do recurso ou a relevante fundamentação, nos termos do § 4º do artigo 1.012 do CPC. Decisão monocrática do agravo de instrumento mantida. Recurso de agravo interno não provido. (Agravo Interno Cível nº 2353153-98.2024.8.26.0000; Relator: Desembargador Rodrigues Torres; 28ª Câmara de Direito Privado; j. em 12.03.25; v. u.).

AGRAVO INTERNO – AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE

PAGAMENTO – DECISÃO QUE INDEFERIU O PEDIDO DE ATRIBUIÇÃO DE EFEITO SUSPENSIVO À APELAÇÃO – AUSÊNCIA DOS REQUISITOS – PRETENSÃO DE REVERSÃO DO RESULTADO DO JULGAMENTO - DECISÃO MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO. (Agravado Interno Cível nº 2351536-06.2024.8.26.0000; Relator: Desembargador Luiz Eurico; 33ª Câmara de Direito Privado; j. em 06.03.25; v. u.).

Acrescente-se que esta decisão é proferida em exame sumário, na medida do necessário para aferir a existência de probabilidade de provimento à apelação, relegando-se para o julgamento de mérito daquele recurso o exame exaustivo da controvérsia.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso.

MONTE SERRAT
Desembargador Relator