

Registro: 2025.0000313463

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2358136-43.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante OM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, são agravados FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING LIGHT, ZAHAV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e CHODRAUI E TAMBUQUE ADVOGADOS ASSOCIADOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MÁRIO DACCACHE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2358136-43.2024.8.26.0000

Processo originário nº 0041819-68.2024.8.26.0100

Agravante: Om Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

Agravado: Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Light e outros

Comarca: São Paulo

Juiz (a): Andrea de Abreu e Braga

Voto nº 11598

Cumprimento de sentença – Impugnação julgada improcedente – Alegação da executada/agravante de que descabe a incidência de multa contratual sobre seu débito e que os juros de mora e a correção monetária devem incidir a partir do trânsito em julgado da sentença – Multa que deve ser escoimada, pois o débito cobrado é decorrente de moratória concedida pelo credor, que não pode cobrar o encargo se permitiu a postergação do pagamento – Juros moratórios que devem incidir a partir do trânsito em julgado da sentença, pois o débito foi definido a partir da sua prolação – Correção monetária, contudo, que incide desde a data do vencimento original de cada aluguel, pois não se trata de encargo moratório, mas de mera atualização do valor nominal da moeda – Agravo de instrumento provido em parte.

1. Agravo de Instrumento interposto contra decisão que julgou improcedente impugnação apresentada pela ora recorrente na fase de cumprimento de sentença que lhe é movida.

Alega a agravante, em suma, que a memória de cálculo elaborada pela agravada na fase executiva contém excessos no que se refere à multa contratual cobrada, que não

teria cabimento na hipótese, e que os juros de mora e a correção monetária somente poderiam incidir a partir do trânsito em julgado da sentença e não desde o vencimento de cada aluguel cobrado.

Recurso processado com efeito suspensivo (p. 14).

Contraminuta a p. 18/28.

É o relatório.

2. Na fase de conhecimento, a ora agravante ajuizou ação declaratória de inexigibilidade de débitos locatícios, no importe de R\$ 37.945,97 que lhe foram cobrados pela agravada relativos ao período de março a novembro de 2020, por se referirem a desconto concedido pela própria locadora/credora na vigência do contrato, especificamente para o momento de restrições sociais gerados pela pandemia de covid-19.

A sentença julgou parcialmente procedente a ação para “reduzir o valor do débito em 50%, declarando a inexigibilidade superior a este montante”.

Na fase de cumprimento de sentença, a agravada cobra a metade do crédito que era pretendido inicialmente acrescido de multa contratual de 10%, juros de mora e correção monetária desde cada vencimento.

A impugnação da agravante é voltada a afastar excessos que entende colocados na conta, pois aduz o descabimento da multa e ainda que os juros moratórios e a correção monetária sobre o principal somente poderiam incidir a partir do trânsito em julgado da sentença.

A decisão guerreada julgou improcedente a impugnação.

Todavia, como todo o respeito, o inconformismo procede em parte.

A multa contratual deve ser escoimada da memória de cálculo.

O “desconto” oferecido pela locadora, não foi um desconto, mas, sim, uma moratória, porque apenas postergou os vencimentos dos aluguéis. Ora, se concordou em receber depois os aluguéis e não fez referência à cobrança de multa, evidentemente, não pode cobrar agora esse encargo. Daí que a cobrança de multa deve ser excluída da conta.

Em relação aos juros de mora, trata-se de encargo que deve incidir apenas a partir do trânsito em julgado do acórdão que finalizou a fase de conhecimento da ação.

Até então estava-se discutindo a inexigibilidade da dívida e isso afastou a mora da autora, que justamente defendia a tese de que o desconto havia afastado a obrigação de pagar. Foi necessária a decisão judicial para estabelecer que havia um débito e que este deveria ser cobrado em sua metade. Logo, a partir do trânsito em julgado desse pronunciamento judicial é que passam a incidir os juros moratórios.

Finalmente, a incidência da correção monetária será mantida desde o vencimento original de cada aluguel. Não se trata de encargo moratório, mas de mera atualização do valor nominal real da moeda. Se ficou estabelecido que a agravante deve arcar com o pagamento da metade do débito que foi cobrado, é justo que esse valor seja atualizado para se evitar o enriquecimento do devedor em razão dos efeitos deletérios do processo inflacionário econômico.

Em suma, o agravo é provido, em parte, para afastar a cobrança da multa e para estabelecer como termo inicial da contagem dos juros de mora a data do trânsito em julgado da sentença proferida na fase de conhecimento.

Passando a ser parcialmente procedente a impugnação, arcará a agravada com os honorários dos patronos da agravante, estes fixados em 15% sobre o valor do excesso escoimado da conta (STJ, Tema 410).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3. Diante do exposto, proponho o provimento parcial ao agravo de instrumento.

MÁRIO DACCACHE
Relator