



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000312054

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2277014-08.2024.8.26.0000, da Comarca de Cotia, em que é agravante MASSUETE JOSE ROSA (JUSTIÇA GRATUITA), é agravado FLÁVIO HARUYO IIZUKA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Conheceram em parte do recurso e na parte conhecida, a ele negaram provimento. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

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

São Paulo, 31 de março de 2025.

NETO BARBOSA FERREIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

COMARCA: Cotia - 3ª Vara Cível
AGTE.: Massuete Jose Rosa
AGDO.: Flávio Haruyo Iizuka
JUIZ: Danniel Adriano Araldi Martins
29ª Câmara de Direito Privado

VOTO Nº 18.416

EMENTA: Agravo de Instrumento. Locação de imóveis. Fase de cumprimento provisório de sentença. Decisão agravada que determinou a expedição do mandado de despejo. Insurgência. Descabimento, tendo em conta o disposto no artigo 58, Inciso V, da Lei nº 8.245/91. No mais, o agravado deu início à fase de cumprimento de sentença. Juízo a quo proferiu despacho com o intuito de impulsionar o processo, determinando a intimação do agravante, na pessoa de seus advogados, para pagamento da dívida reconhecida na r. sentença. Tal decisão, em verdade, não passa de despacho, nos termos em que postos no art. 203, § 3º, do CPC, desprovida de cunho decisório, que não ensejou qualquer prejuízo ao agravante, a quem caberá, nos termos da legislação processual vigente, apresentar impugnação. Recurso conhecido em parte e na parte conhecida improvido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Massuete José Rosa contra a r. decisão proferida nos autos da fase de cumprimento provisório de sentença instaurada por Flávio Haruyo Iizuka, ora agravado, que determinou a expedição do mandado de despejo.

Veja-se:

“Vistos.

Expeça-se Mandado de despejo e constatação, consignando o prazo de 15 dias para desocupação voluntária.

Após, defiro o concurso de força policial se necessário.

Cumpra-se com urgência.

Fica intimada a parte executada, por intermédio de seu advogado, a comprovar, no prazo de 15 dias, o pagamento da quantia exigida (R\$ 50.644,93), monetariamente atualizada e acrescida de juros moratórios, sob pena de multa de 10% e de sujeição a penhora (art. 523 do CPC), ficando CIENTIFICADA de que, nos termos do art. 525 do CPC, transcorrido o prazo para pagamento, inicia-se o prazo de 15 dias para impugnação, independentemente de nova intimação.

Não sendo cumprida a obrigação nesse prazo, arbitro, desde já, a multa de 10% e honorários advocatícios de 10% do débito (art. 523, §1º do CPC), calculados sobre o saldo, em caso de pagamento parcial.

Por fim, o pedido de levantamento de valores será apreciado em momento posterior. Intime-se” (fls. 63/64, autos de origem).

Essa a razão da insurgência.

Diz o agravante, inicialmente, que “A decisão proferida pelo juízo de origem é baseada em cumprimento provisório de sentença, visto que ainda não houve o trânsito em julgado da decisão de mérito, pois o Agravante interpôs Recurso Especial, inadmitido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, e subsequente Agravo em Recurso Especial, atualmente pendente de julgamento no Superior Tribunal de Justiça” (sic fl. 04).

Alega que a r. decisão, que determinou a desocupação imediata do imóvel, piora sua situação, impondo medida irreversível e de difícil reparação, violando o princípio da razoabilidade (fl. 05).

Com efeito, reside no imóvel há mais de uma década, no qual também exerce atividade de reciclagem, fonte de sua subsistência.

Destarte, não há justificativa para o cumprimento imediato da sentença, sendo de rigor que se aguarde o seu trânsito em julgado (fl. 05).

Argumenta, ainda, que demonstrou ter purgado a mora ao realizar o depósito judicial integral dos alugueres vencidos, “situação que demonstra que, mesmo não estando desocupado o imóvel, o direito do Agravado não se encontra ameaçado, já que os valores se encontram depositados judicialmente, sendo possível, portanto, que se aguarde o trânsito em julgado para efetivo cumprimento da ordem de despejo” (sic fl. 05).

Assevera, no mais, que “a purgação da mora realizada pelo Agravante deve ser considerada tempestiva, uma vez que a inépcia da inicial impossibilitou a regularização anterior da dívida. A matéria, sendo de ordem pública, deve ser devidamente apreciada, assegurando a validade do processo e a justiça no julgamento” (sic fl. 06).

Discorre sobre a desproporcionalidade da decisão e do caráter irreversível da medida (fl. 06).

Requer, assim, a concessão de efeito suspensivo ao recurso e o seu provimento para que seja *“reconhecida a purgação da mora, seja afastada a determinação de desocupação do imóvel, suspendendo-se o cumprimento de sentença até o julgamento final do recurso especial interposto perante o C. Superior Tribunal de Justiça”* (sic fl. 09).

Recurso tempestivo (fl.66, autos de origem) e isento de preparo.

O recurso foi recebido sem efeito suspensivo ou ativo, pelo Em. Des. Mario Daccache, no impedimento ocasional deste relator (fls.11).

Intimada, a parte contrária apresentou contraminuta a fls.15/19, pelo desprovimento do recurso.

É a síntese do necessário.

Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança proposta por Flávio Haruyo Iizuka em face de Massuete Jose Rosa, ora agravante, julgada procedente, nos seguintes termos:

“Diante do exposto, na forma do artigo 487, I, CPC, JULGO PROCEDENTE o pedido para decretar o despejo da parte ré, concedendo-lhe o prazo de 15 dias para a desocupação voluntária.

Condeno-a ainda ao pagamento do aluguel e demais encargos locatícios vencidos e apontados na inicial, bem como daqueles outros que se vencerem até a desocupação do imóvel, incluída a multa no patamar de 10%, tudo devidamente corrigido monetariamente a partir de cada vencimento e acrescido de juros de mora contados da mesma data.

JULGO IMPROCEDENTE o pedido da reconvenção.

Arcará, finalmente, a parte requerida com o pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor corrigido da condenação, com a ressalva da gratuidade que ora lhe defiro.

Expeça-se mandado de notificação, e oportunamente de despejo, se o caso.

Na hipótese de interposição de recurso de apelação, por não haver mais juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo "a quo" (art. 1.010, CPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária, caso possua advogado, para oferecer resposta, no prazo de 15 dias.

Em havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões.

Após, remetam-se os autos à Superior Instância, para apreciação do recurso de apelação.

Oportunamente, ao arquivo.

P. I. C.”

Confira-se a íntegra da r. sentença, a fls. 13/18, autos de origem.

A r. sentença foi mantida em sede recursal.

Veja-se:

“Ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança, julgada procedente e improcedente o pedido reconvenicional. - Apelo do réu – Cerceamento de defesa – Inocorrência – Mérito - Como cediço, nos termos do art. 23, I da Lei 8.245/91, é dever do locatário pagar pontualmente os alugueres convenionados, sob pena de rescisão contratual e despejo forçado. Segundo dispositivo contido no art. 62, inc. II, da Lei no. 8.245/91, o locatário poderá evitar a rescisão da locação requerendo, no prazo da contestação, autorização para pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo. Destarte, por força de lei, cabia ao suplicado, uma vez citado para esta ação, ter requerido, no prazo de contestação, autorização para depósito, ou então, demonstrar que não está em mora, o que não aconteceu. In casu, o depósito do valor dos alugueres em atraso só foi realizado em março/2022; isto é, 05 meses após o ajuizamento da demanda. Assim, considerando que é incontroverso que o réu deixou de pagar o aluguel em fevereiro/2021, tem-se que o suplicado não pagou qualquer valor pela locação do imóvel por mais de um ano. Houvesse dúvida a respeito da titularidade do crédito, deveria o locatário devedor fazer uso do pagamento por consignação, provendo ação correspondente, ao invés de quedar-se inerte, por mais de ano. Destarte, estabelecendo a lei, limites ao teor da contestação, inadmissível, a discussão armada em sede recursal. Ademais, o réu não demonstrou a quitação de todos os aluguéis e encargos vencidos após a propositura da ação. Logo, o improvimento do recurso é medida que se impõe. - Sentença mantida por seus próprios fundamentos, nos termos do art. 252 do RITJSP – Recurso não provido” (TJSP; Apelação Cível 1006142-03.2021.8.26.0152; Relator (a): Neto Barbosa Ferreira; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/02/2024; Data de Registro: 07/02/2024).

A despeito da inexistência do trânsito em julgado do v. acórdão (ante a pendência do julgamento de agravo em Recurso Especial), o agravado pleiteou o início da fase de cumprimento de sentença, requerendo, ainda, o despejo coercitivo do réu, o que foi deferido pelo d. juízo *a quo*.

Pois bem.

Com a máxima venia, o inconformismo não prospera.

A análise da inicial deste recurso de agravo, dá conta de que o agravante, em verdade, pretende que o título judicial não seja executado, considerando a inexistência do trânsito em julgado.

Sucede, porém, que tratando-se de ação de despejo por falta de pagamento, deve ser observada, relativamente à questão, a regra especial, contida no artigo 58, inciso V, da Lei de Locações, verbis:

“Ressalvados os casos previstos no parágrafo único do art. 1º, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, observar - se - á o seguinte:

V - os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo”.

Vale dizer, não há impedimento ao início do cumprimento de sentença, na hipótese *sub judice*, frisando-se a inexistência da concessão de efeito suspensivo ao Recurso Especial interposto pelo agravante.

A propósito, leciona Gildo dos Santos:

“Por fim, todas as apelações das sentenças, nas diversas causas relacionadas à locação, serão recebidas apenas no efeito devolutivo, de modo que, com isso, se acrescentou mais uma série de ações no restrito rol daquelas cujas apelações têm apenas esse efeito (CPC, incs. I a VII do art. 520, exceto o seu inciso III, que foi revogado pela Lei nº 11.232/2005)”. (Locação e despejo: Comentários à Lei 8.245/91. 7ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, p. 410).

Nesse sentido, iterativa jurisprudência.

A propósito, veja-se:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE DESPEJO C.C. COBRANÇA EM FASE DE CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA. Decisão interlocutória que determinou a expedição de mandado de notificação e despejo. Alegação de que a ordem é prematura, tendo sido alterado o rito da ação de forma surpresa. Ordem de despejo em sede de cumprimento provisório de sentença que não se confunde com a liminar do art. 59, §1º, da Lei 8.245/91. Recurso de apelação não dotado automaticamente de efeito suspensivo, ex vi do art. 58, V, da Lei nº 8.245/91. Suspensão requerida pela via inadequada. Eventual equívoco da sentença em acolher o pedido inicial por fundamento diverso que não enseja na nulidade dos atos processuais, pois o Tribunal deve resolver o mérito, ainda que nula a sentença, quando o processo estiver em condições de imediato julgamento (art. 1.013, §3º, II, do CPC). Fundamento do pedido inicial, ademais, sequer combatido pela ré, revel na fase de conhecimento. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO” (TJSP; Agravo de Instrumento 2120312-34.2024.8.26.0000; Relator (a): Alfredo Attié; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jundiaí - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/06/2024; Data de Registro: 27/06/2024).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento provisório de sentença. Ação de despejo por falta de pagamento. Insurgência contra a r. decisão que determinou a desocupação no imóvel no prazo de 10 dias. Ausência de desocupação voluntária no prazo fixado na r. sentença. Recurso de apelação que será recebido apenas no efeito devolutivo. Dicção do art. 58, V, da Lei nº 8.245/91. Desnecessidade de caução porque a execução se funda apenas na determinação de desocupação do imóvel. Art. 520, IV, do CPC. Concessão de 120 dias de prazo para

desocupação. Sentença que determinou a desocupação do imóvel há cinco meses, não havendo motivos para conceder mais tempo para a sua efetivação. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO” (TJSP; Agravo de Instrumento 2006491-52.2024.8.26.0000; Relator (a): Carmen Lucia da Silva; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Atibaia - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/02/2024; Data de Registro: 28/02/2024).

No mais, relativamente à parte da r. decisão que determinou a intimação do agravante para pagamento da dívida, a insurgência tampouco vinga.

Na verdade, o ato impugnado, com a máxima vênia, não contém cunho decisório, na medida em que apenas deu seguimento à fase de cumprimento de sentença, instaurado pelo agravado.

Vale dizer, não houve por parte Juízo, qualquer decisão que tenha causado, em tese, qualquer tipo de lesão ou prejuízo ao agravante.

Em verdade, face ao teor do despacho proferido, objeto deste recurso, cabe ao agravante se valer do expediente processual da impugnação à fase de cumprimento de sentença, para discorrer acerca da purgação da mora, o que, após o trâmite legal do dito expediente, será objeto de deliberação judicial específica.

De tal decisão a ser proferida, repita-se, em sede de cumprimento de sentença, poderá ou não o ora agravante, interpor novo recurso de agravo de instrumento.

Nesse passo, não se afigura admissível o agravo contra a simples intimação para satisfação da dívida reconhecida no título judicial.

Destarte, mantenho a r. decisão agravada.

Com tais considerações, **pelo meu voto, conheço em parte do recurso e na parte conhecida, a ele nego provimento.**

NETO BARBOSA FERREIRA
Relator