



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000317344

DECISÃO MONOCRÁTICA – VOTO Nº 18.479

Agravo de Instrumento Processo nº 2048025-39.2025.8.26.0000

Relator(a): NETO BARBOSA FERREIRA

Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por May Hair Studio Estética Ltda. contra r. decisão que deixou de reconhecer os pagamentos realizados pela ora agravante, permitindo a indevida retenção de caução e impôs o pagamento de honorários advocatícios, que a seu ver, são descabidos.

Assim decidiu o I. Juízo de Primeiro Grau:

“Vistos.

(...)

Converto o julgamento em diligência.

Deixo de designar audiência de conciliação, pois uma das partes mostrou-se contrária ao ato, de modo que não se justifica a designação de audiência em prejuízo aos demais processos que estão no setor aguardando realização quando, previamente, um dos litigantes não pretende compor-se, ainda que isso implique em risco à continuidade da relação locatícia.

A parte autora ajuizou, em 10.07.2024, ação apontando para o inadimplemento do IPTU vencidos em 10/05/2023, 10/06/2023/ 10/07/2023, 10/08/2023, 10/09/2023, 10/10/2023, 10/11/2023, 10/03/2024, 10/05/2024 e aluguel vencido em 10/05/2024 (fl. 30), apontando para o crédito de R\$ 45.418,03.

À fl. 43, a parte autora retificou seu cálculo para atualizar o valor dos débitos que constavam à fl. 30 e, ainda, incluir o valor de R\$ 1.930,04 referente a diferença de aluguel vencida em 10/05/2024.

À fl. 45, a parte autora informou ter havido, em 12/07/2024, depósito da quantia de R\$ 17.868,51, apontando para a existência de débito de R\$ 32.320,03 referente ao IPTU vencido em 10/11/2023, 10/03/2024, 10/05/2024, 10/07/2024 e R\$ 1.930,04 pela diferença de aluguel vencida em 10/05/2024 e integralidade do aluguel



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

vencido em 10/07/2024.

À fl. 50, a parte autora informou ter havido novos pagamentos pela ré, mas apontou para a existência da diferença em relação aos alugueres vencidos em 10/05/2024 e 10/07/2024, no importe de R\$ 1.930,04 em cada um dos meses, que acrescidos dos encargos de mora, custas do processo e honorários, perfaziam a dívida de R\$ 8.186,60.

Estabelecida a ordem cronológica das retificações dos cálculos dos débitos locatícios que foram apontados pela parte autora, convém esclarecer que o contrato de locação firmado entre as partes prevê o pagamento mensal do importe de R\$ 16.000,00, além dos encargos locatícios, a ser pago todo dia 10 de cada mês.

Nos termos da cláusula 2.4 (fl. 9), foi estipulado prazo de carência de 30 dias, que desobrigou a requerida em pagar da primeira mensalidade, referente ao mês de maio de 2023, sendo que a seguinte, referente ao mês de junho, foi pago integralmente à imobiliária.

O aluguel ajustado foi de R\$ 16.000,00, com vencimento todo dia 10. Na cláusula 7 estipulou-se que o IPTU, taxas condominiais ordinárias e despesas de serviços prestados ao imóvel que seriam de responsabilidade do locatário deveriam ser pagos "juntamente com o aluguel a quem de direito até a respectiva data de vencimento devidamente estipulada na Cláusula 2".

As partes estabeleceram em contrato, cláusula 2ª, que o aluguel deveria ser pago na sede da administradora ou através de boleto bancário a ser emitido pela administradora do imóvel ou por transferência bancária para a conta da locadora – Banco Santander, Agência 1730, conta corrente 01012237-1.

Logo, conforme convencionado pelas próprias partes na cláusula 2ª, a parte ré possui a possibilidade de pagar, em conta da autora, o aluguel ajustado e, ainda, o dever de pagar IPTU, taxas condominiais ordinárias e despesas de serviços prestados ao imóvel ao respectivo credor, denominado, na cláusula 7, "a quem de direito", de modo que não há, pela ré, descumprimento da obrigação de pagar o aluguel ou o imposto diretamente à administradora, pois o primeiro pode ocorrer por pagamento em conta, enquanto que o segundo deve acontecer diretamente à Prefeitura, exceto se as partes ajustarem, em aditamento ao contrato, de maneira diversa, o que ainda não aconteceu.

Dessa maneira, entendendo que a parte autora, ao passar a exigir pagamento de maneira diversa daquela que havia sido pactuada, gera confusão às partes sobre a maneira adequada como devem os contratantes se comportarem ao longo da relação, de modo que convido às partes a conversarem para consenso em relação às obrigações futuras para estabelecerem a forma adequada de pagamento dos encargos e alugueres da maneira que melhor atendam aos seus interesses, já que, na ausência de ajuste, tem o devedor direito de pagar o aluguel em qualquer das modalidades estabelecidas na cláusula 2 e, ainda, o IPTU diretamente à Prefeitura, respeitada a data de vencimento estabelecido pelas partes.

É incontroverso que, após a inicial, houve purgação da mora pela parte ré, exceto, segundo a parte autora, em relação aos alugueres vencidos em 10/05/2024 e 10/07/2024, que teriam sido pagos a menor, apontando a parte para a dívida



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de R\$ 1.930,04 em cada um dos meses.

Possibilito, com fundamento no artigo 62, inciso III, da Lei 8245/91, que a parte ré, em dez dias, comprove que pagou a integralidade dos alugueis vencidos em 10/05/2024 e 10/07/2024 nas datas de vencimento e, não tendo assim feito, considerando que teria havido a purgação da mora parcial logo após a propositura da ação, possibilito que a parte ré venha, no mesmo prazo, depositar as diferenças de R\$ 1.930,04 em cada um dos meses, acrescidos de encargos de mora previstos em contrato e, ainda, as custas do processo e os honorários de 20%, conforme convencionado na cláusula 40, sobre o valor apontado como devido na data da propositura da ação - R\$ 45.418,03, acrescidas as custas e os honorários de correção monetária.

Intimem-se.” (A propósito, veja-se fls 144/147 da origem).

Diz a agravante que a ação de origem cuida de ação de despejo, onde a parte agravada, após diversas emendas à inicial, concluiu que ela, agravante deve diferenças de aluguel dos meses vencidos em 10/05/2024 e 10/07/2024, no valor de R\$ 1.930,04 cada uma.

Afirma que na qualidade de locatária e pessoa jurídica, está obrigada, por regras contábeis, a promover o recolhimento do Imposto de Renda na fonte e, consequentemente, parte do aluguel pago destina-se ao fisco.

Destarte, o valor pago ao locador é inferior aos R\$ 16.000,00 mensais fixados no contrato de locação.

Portanto, a seu ver, nada é devido a título de diferenças, como anotado pela parte agravada.

Os prints de tela copiados a fls. 07/10 comprovam o recolhimento do Imposto de Renda Retido na Fonte.

Afirma que, em verdade, atrasou poucos dias o pagamento dos alugueres de maio e julho de 2024, mas os alugueres foram pagos, com o acréscimo de 10% e com o desconto do valor mensal de R\$ 1.930,04, a título de IRRF.

Porém, quando da apresentação da conta de fls. 51 da origem, o locador, ora agravado, apresentou o valor do aluguel cheio, ou seja, R\$ 16.000,00 e dele subtraiu o valor pago, acrescido de juros de correção sem considerar o recolhimento efetuado a título de Imposto de Renda Retido na Fonte.

Afirma que retém o valor relativo a Imposto de Renda em todos os meses em que efetua o pagamento dos alugueres.

Anota, ainda, que em razão da alegada inadimplência, a agravada, sem motivo algum, fez o levantamento a caução locatícia, realizada por meio de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

seguro fiança, no valor de R\$ 26.467,04.

Assevera que a agravada está obrigada a lhe devolver o valor que entende ter sido indevidamente levantado.

Questiona a razão pela qual a agravada alega que a agravante é devedora, mesmo considerando o levantamento da caução.

Assevera que a parte agravada vem tentando induzir o Juízo de Primeiro Grau a erro e de modo a justificar o levantamento da caução, apresentando planilha na qual aponta diferenças a menor de R\$ 1.930,04 em cada mês, que totalizaram R\$ 8.186,60 (fls. 12).

Pontua que, sobre o mês de julho de 2024, a própria agravada confessou, a fls. 106, que no dia 31/07/2024 recebeu a importância de R\$ 14.069,96, que representa o valor do aluguel, acrescido de multa de 10% e contado o valor do IRRF.

Reitera que nos meses de maio e julho de 2024, foram efetuados pagamentos do valor do aluguel acrescido de multa contatual e deduzido o valor do IRRF, conforme DIRFs que instruem este recurso.

Considerando que nada é devido, entende que o levantamento da caução foi irregular e por estar sendo cobrado por valor indevido, entende fazer jus ao recebimento em dobro do quanto lhe é cobrado indevidamente, nos termos do art. 42, do CDC.

Ademais, o I. Juízo de Primeiro Grau determinou, quando da prolação da r. decisão agravada, que fosse feito o pagamento das diferenças, sabidamente indevidas, o que, a seu ver, pode implicar na prolação de decisão que lhe seja desfavorável, antes da decisão deste recurso.

Pugnou, pois, pela concessão de efeito suspensivo ativo a este recurso, para que seja determinada a suspensão dos efeitos da r. decisão agravada e para que seja determinado à agravada que providencie a devolução da caução do valor de R\$ 26.467,04.

Ao final, protestou pelo provimento deste recurso, com a reforma da r. decisão agravada, com a condenação da agravada a lhe devolver em dobro a importância indevidamente cobrada; que seja reconhecida a regularidade dos pagamentos efetuados, afastando a cobrança indevida.

Recurso tempestivo e desacompanhado de preparo, ante o pedido de concessão dos benefícios da Justiça Gratuita.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

É o relatório.

De início, defiro à agravante, os benefícios da Justiça Gratuita, única e exclusivamente para o processamento deste recurso.

Pretendendo a concessão da benesse nos autos de origem, deverá postular o que entender de direito perante o I. Juízo de Primeiro Grau.

Anote-se.

No mais, o inconformismo, com a máxima vênia, não prospera.

Na verdade, o recurso sequer deve ser conhecido.

Realmente, o agravo de instrumento, por força de lei, não pode ser interposto contra decisão proferida em sede de ação de conhecimento, que determina a comprovação do pagamento de diferenças de aluguel.

Com efeito, o rol constante do artigo 1015 do NCPC que cuida do agravo de instrumento é taxativo.

A propósito, confira-se:

“Cabe agravo de instrumento contra as decisões interlocutórias que versarem sobre:

I- tutelas provisórias; II- mérito do processo; III- rejeição da alegação de convenção de arbitragem; IV- incidente de desconconsideração da personalidade jurídica; V- rejeição do pedido de gratuidade de justiça ou acolhimento do pedido de sua revogação; VI- exibição ou posse de documento ou coisa; VII- exclusão de litisconsorte; VIII- rejeição de pedido de limitação do litisconsórcio; IX- admissão ou inadmissão de intervenção de terceiros; X- concessão, modificação ou revogação do efeito suspensivo aos embargos à execução; XI- redistribuição do ônus da prova nos termos do art. 373, § 1º; XII (Vetado.); XIII- outros casos expressamente referidos em lei.

Parágrafo único. Também caberá agravo de instrumento contra decisões interlocutórias proferidas na fase de liquidação de sentença ou de cumprimento de sentença, no processo de execução e no processo de inventário”.

Como se vê, diferentemente do Código de Processo Civil de 1973 que admitia recurso de agravo de instrumento contra qualquer decisão interlocutória;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

no diploma vigente, não existe tal amplitude.

Nesse sentido é o entendimento de abalizada doutrina.

A propósito, veja-se:

“O elenco do art. 1.015 do CPC é taxativo. As decisões interlocutórias agraváveis na fase de conhecimento sujeitam-se a uma taxatividade legal. Somente são impugnadas por agravo de instrumento as decisões interlocutórias relacionadas no referido dispositivo. Para que determinada decisão seja enquadrada como agravável, é preciso que integre o catálogo de decisões passíveis de agravo de instrumento. Somente a lei pode criar hipóteses de decisões agraváveis na fase de conhecimento não cabe, por exemplo, convenção processual, lastreada no art. 190 do CPC, que crie modalidade de decisão interlocutória agravável” (Fredie Didier Jr., Leonardo Carneiro da Cunha, in 'Curso de Direito Processual Civil, volume 3, 13ª ed., Salvador: JusPodium, 2016, págs. 208/209).

Frise-se que, *in casu*, a r. decisão agravada não deliberou sobre o mérito do processo, o que afasta a aplicação do inc. II, do art. 1.015, do CPC.

Destarte, forçoso convir que as questões relativas à regularidade dos pagamentos efetuados, ainda poderão ser objeto de discussão e análise, muito embora não neste recurso.

Em outras palavras, tal questão poderá ser objeto de discussão em outra sede recursal, ou após a comprovação nos autos de origem, da regularidade dos pagamentos efetuados, o que implica na apresentação e esclarecimento minucioso ao I. Juízo de Primeiro Grau, dos pagamentos efetuados a título de Imposto de Renda Retido na Fonte o que, respeitado o entendimento do combativo advogado da agravante, ainda não aconteceu.

E não se diga que tal não poderá acontecer, o que implicaria em situação excepcional, com aplicação da tese firmada nos julgamentos do REsp 1.696.396/MT e REsp 1.704.520/MT, de cunho repetitivo, pelo C. Superior Tribunal de Justiça (STJ), que mitigou a taxatividade do rol do art. 1.015 do CPC.

Realmente, não há que se cogitar de urgência na espécie, apta a acarretar a inviabilidade do quanto alegado em outro momento recursal ou mesmo no curso da ação de conhecimento.

Nesse sentido, iterativa jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça, inclusive desta C. Câmara.

Confira-se:



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“AGRAVO DE INSTRUMENTO ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA BUSCA E APREENSÃO Preliminar de não conhecimento afastada - Decisão de primeiro grau que não analisou a contestação e reconvenção, porque oferecida antes do cumprimento da liminar, concedendo no mesmo ato a liminar - Hipótese que não se encontra no rol do art. 1015 do CPC/2015 e nem admite a interpretação de taxatividade mitigada (Tema 988 do E. STJ) Análise restrita à notificação que ocorreu regularmente, para manter a liminar concedida - Recurso desprovido, na parte conhecida, rejeitada a preliminar” (TJSP; Agravo de Instrumento 2251784-32.2022.8.26.0000; Relator (a): Claudio Hamilton; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/02/2023; Data de Registro: 02/02/2023).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO Ação de busca e apreensão fundada no Decreto lei 911/69 Decisão agravada que deixou de analisar a contestação, porque apresentada antes da execução da medida liminar Insurgência recursal do réu Inadmissibilidade Hipótese não prevista no rol do art. 1015 do CPC Inaplicabilidade do entendimento jurisprudencial da taxatividade mitigada (Tema Repetitivo n. 988)-Precedentes deste E. Tribunal Ausência de alegação que pudesse afastar a taxatividade da regra acima Notificação expedida ao endereço do réu Aplicação do Tema Repetitivo 1132, do STJ Inadequação da via recursal eleita RECURSO NÃO CONHECIDO” (TJSP; Agravo de Instrumento 2265787-55.2023.8.26.0000; Relator (a): Michel Chakur Farah; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pindamonhangaba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/10/2023; Data de Registro: 06/10/2023).

“Alienação fiduciária - Busca e apreensão - Não cabe agravo de instrumento contra decisão interlocutória que posterga a análise da contestação para depois do cumprimento da liminar - Matéria externa ao rol taxativo do art. 1015 do CPC - Precedentes deste Tribunal - Agravo não conhecido” (TJSP; Agravo de Instrumento 2087174-81.2021.8.26.0000; Relator (a): Silvia Rocha; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Várzea Paulista - 1ª. Vara Judicial; Data do Julgamento: 14/05/2021; Data de Registro: 14/05/2021).

Mas não é só.

Inexistindo deliberação judicial específica, acerca do suposto levantamento irregular da caução e restituição em dobro da quantia que se reputa indevidamente cobrada, não é possível a esta C. 29ª Câmara a análise dessas questões, sob pena de supressão de instância.

Nunca é demais lembrar que o recurso devolve o conhecimento de matéria já decidida e não matéria acerca da qual não houve pronunciamento anterior em primeiro grau de jurisdição.

Ante todo o exposto, o não conhecimento deste agravo, é



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

medida que se impõe.

Com tais considerações, **não conheço do recurso.**

São Paulo, 31 de março de 2025.

NETO BARBOSA FERREIRA
Relator