



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000356394

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2034752-90.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante JOÃO CARLOS MARQUES MARTINS, é agravada ROSANA PERROTTI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E EDUARDO GESSE.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

VALENTINO APARECIDO DE ANDRADE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2034752-90-2025

Agravante: João Carlos Marques Martins

Agravada: Rosana Perroti

VOTO Nº 8430

AGRAVO DE INSTRUMENTO. FASE DE EXECUÇÃO. DECISÃO AGRAVADA QUE REJEITOU A IMPUGNAÇÃO SOB O FUNDAMENTO DE QUE A QUESTÃO ACERCA DA COMPENSAÇÃO FORA ANALISADA E DECIDIDA NO PROCESSO DE CONHECIMENTO, E QUE PARTE DO VALOR DA CAUÇÃO FORA DADO PARA CUSTEAR REPAROS NO IMÓVEL ENTÃO LOCADO, MAS QUE SE CUIDAM DE VALORES AINDA INDEFINIDOS, E QUE, DE QUALQUER MODO, A QUESTÃO ACERCA DOS DANOS DEVERIA SER OBJETO DOUTRA AÇÃO.

ALEGAÇÃO DO AGRAVANTE DE QUE A COISA JULGADA MATERIAL NÃO ESTENDE SEUS LIMITES À COMPENSAÇÃO, PORQUANTO NO PROCESSO DE CONHECIMENTO DISCUTIU-SE APENAS ACERCA DOS PEDIDOS RELATIVOS AOS ALUGUERES E, NESSE CONTEXTO, À RESCISÃO DO CONTRATO.

AGRAVO INSUBSISTENTE. PREVALÊNCIA DA COISA JULGADA MATERIAL E DE SEUS LIMITES OBJETIVOS. SENTENÇA QUE, DE

MANEIRA EXPRESSA, TRATANDO DA ALEGADA COMPENSAÇÃO, NÃO A ACOLHEU POR CONSIDERAR QUE A CAUÇÃO, EM POSSUINDO NATUREZA CONTRATUAL NO CASO EM QUESTÃO, TINHA A SUA FINALIDADE CIRCUNSCRITA A GARANTIR O CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES RELATIVAS AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DURANTE A SUA VIGÊNCIA, NÃO PODENDO, POR AUSÊNCIA DE PREVISÃO EXPRESSA, SER UTILIZADA PARA GARANTIR A REPARAÇÃO POR DANOS AO IMÓVEL LOCADO. SENTENÇA QUE AINDA CUIDOU RESSALVAR QUE A QUESTÃO ACERCA DESSES DANOS DEVE SER OBJETO DE AÇÃO.

DECISÃO MANTIDA. AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO. SEM A FIXAÇÃO DE ENCARGOS DE SUCUMBÊNCIA.

RELATÓRIO

Por este agravo de instrumento, questiona o executado-agravante a r. decisão pela qual o juízo de origem desacolheu a impugnação, alegando o agravante que a questão acerca da compensação não foi tratada no processo de conhecimento, porque ali se discutiu apenas quanto aos alugueres e àquilo que dizia respeito à rescisão do contrato, tendo a r. sentença feito expressa alusão a que os



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

danos ao imóvel deveriam ser apurados noutra ação.

Recurso tempestivo e com preparo. Agravo de instrumento não dotado de efeito suspensivo.

Apresentada resposta no prazo legal.

FUNDAMENTAÇÃO.

O recurso não comporta provimento.

Correta a r. decisão agravada ao sublinhar que a questão relativa à compensação fora discutida e analisada e decidida em sentença, de maneira que em relação à essa questão se operou a coisa julgada material, cujos limites objetivos obstam que, na fase de execução, ocorresse um reexame do tema.

Além disso, cuidou o juízo de origem observar que, se de fato uma parte do valor dado em caução foi utilizado para a realização de reparos no imóvel, há discussão sobre esses valores, e que de todo o modo a questão acerca da reparação de danos ao imóvel deveria ser objeto doutra ação.

Por tais razões, não havia senão que se rejeitar a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

impugnação, como bem decidiu o juízo de origem.

Por meu voto, **nega-se provimento a este agravo de instrumento, mantida a r. decisão agravada.**

Como na r. decisão agravada não se fixaram encargos de sucumbência, aqui também não se os devem fixar.

VALENTINO APARECIDO DE ANDRADE
RELATOR