



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000371122

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2066804-42.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes DANIELE PIRES DA PAZ, GEISON PRATES PEREIRA e ACCACIO PINTO DA FONSECA NETO, é agravada SARA VIEIRA DE SALES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

MILTON CARVALHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 43928.

Agravo de instrumento nº 2066804-42.2025.8.26.0000.

Comarca: São Paulo.

Agravantes: Daniele Pires da Paz e outros.

Agravada: Sara Vieira de Sales.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Locação. Despejo por falta de pagamento. Pedido de tutela de urgência formulado pelos réus em contestação objetivando a exclusão de apontamentos de débitos feitos em seus nomes e a suspensão do mandado de despejo. Pagamentos efetuados pelos réus que não são suficientes a ilidir a mora. Manutenção das negativas que se mostra indevida, porquanto o débito atual é distinto daquele existente ao tempo do ajuizamento da demanda. De outro lado, inexistente fundamento a obstar a efetivação do despejo, porquanto não purgada a mora. Recurso parcialmente provido.

Trata-se de agravo de instrumento tirado da respeitável decisão de fls. 495/496 dos autos do processo de origem que, em ação de despejo por falta de pagamento, entre outras determinações, indeferiu o pedido de tutela de urgência formulado pelos réus, ora agravantes, em reconvenção.

Sustentam os agravantes, em síntese, que dos seis aluguéis que estavam em atraso, três foram pagos por meio de depósito judicial e os três abatidos do valor da caução prestada no início da locação, e aqueles vencidos a partir de novembro de 2024 foram pagos por meio de depósitos judiciais, de modo que não há inadimplemento que lhes seja imputável; que a agravada sinalizou que realizaria os reparos no imóvel quando, na verdade, já tinha ajuizado a ação contra eles, com o intuito de obter enriquecimento sem causa; que o valor correto do aluguel é de

R\$2.843,61, mas a agravada indica o valor de R\$3.105,15, além de ter exigido pagamento do aluguel de novembro antes de seu vencimento, com o intuito de dificultar a purga da mora; que a despeito dos argumentos e provas apresentados, o Juízo *a quo* não se pronunciou acerca do valor correto da caução e da inexistência de débito; que seus dados foram incluídos em cadastros de maus pagadores, o que, além de ser indevido, impede que eles celebrem novo contrato de locação com terceiro; que, embora não tenham interesse em permanecer no imóvel da agravada e estejam a procura de outro local para residir, todas as tentativas de locação foram frustradas em razão das negativações existentes em seus nomes; que, portanto, deve ser determinada a exclusão de seus dados dos órgãos de proteção ao crédito ou, ao menos, que seja suspensa a ordem de despejo, inclusive para que sejam protegidos os interesses de seus filhos.

A liminar foi deferida (fls. 17/18).

Houve resposta (fls. 22/28).

É o essencial a ser relatado.

O agravo é de ser parcialmente provido.

A agravada ajuizou ação de rescisão de contrato de locação, alegando que, após criarem embaraços a visitas ao imóvel por possíveis compradores, os agravantes deixaram de pagar os aluguéis e demais encargos devidos, e geraram prejuízos para ela por perda de uma chance (processo nº 1063782-21.2024.8.26.0002).

Foi deferida a liminar de despejo (fls. 165/166) e a agravada comprovou o depósito de caução (fls. 170/171).

A agravada, em seguida, apresentou planilha de débito indicando que estavam em aberto os aluguéis vencidos entre 30/05/2024 e 06/11/2024, e que o débito dos agravantes correspondia a R\$21.252,49, já abatida a caução (fls. 188/190).

Os réus apresentaram contestação com reconvenção alegando, em síntese, que (a) os cálculos da agravada estão errados, pois o valor do aluguel é R\$2.843,61, e não R\$3.105,15, e a caução foi computada sem correção monetária; (b) a rescisão do contrato decorre de culpa da agravada, que não efetuou os reparos relativos a vícios ocultos existentes no imóvel, sendo que ocorreram diversas tratativas extrajudiciais, inclusive envolvendo os patronos das partes; (c) tiveram seus nomes indevidamente negativados e, por isso, não conseguem contratar nova locação; (d) a agravada litiga de má-fé; (e) as condutas da agravada geraram para eles danos materiais e morais. Com base em tais fatos, pediram a concessão de tutela de urgência para que fossem suspensos os apontamentos de débito feitos em seu nome e a suspensão da ordem de despejo (fls. 194/220).

Os agravantes juntaram diversos documentos e, após novas manifestações das partes, sobreveio a respeitável decisão recorrida em que o Magistrado *a quo* assim se pronunciou:

Indefiro o pedido de tutela de urgência da reconvenção e, por consequência, mantenho o despejo liminar deferido às fls. 165/166. Narram os réus que "a Requerente, imobiliária, bem como seu patrono, estavam cientes de que o aluguel não seria mais quitado enquanto as benfeitorias essenciais não ocorressem, bem como a restituição do que os Requeridos custearam referente aos honorários advocatícios e a revisão devida do valor correto do aluguel, já que estavam desde o início do contrato, abril de 2023, a ocuparem imóvel locado que estava e está muito abaixo do preço que deveria ser exigido, motivo pelo qual se faz importante atuação

de périto (sic) para essa evidente constatação" (fls. 202).

Sucedede que a situação narrada, em tese, não encontra amparo legal ou contratual que permita aos réus interromper o pagamento dos alugueres e continuar usufruindo do imóvel. Assim, ausente a probabilidade do direito (fls. 495).

E, em que pese o inconformismo manifestado, a respeitável decisão recorrida deve ser mantida.

Conforme anotado por este relator na decisão que atribuiu efeito suspensivo ao recurso (fls. 17/18), diversamente do quanto indicado pelo Magistrado *a quo*, os agravantes não pretendem permanecer no imóvel de forma gratuita, mas sim, que seja determinada a exclusão de seus dados de órgãos de proteção ao crédito e a suspensão da ordem de despejo, como forma de viabilizar a contratação de nova locação, e que, de outro lado, eles estão depositando juízo valores referentes aos aluguéis devidos.

Com efeito, em suas razões recursais os agravantes insistem que não há inadimplemento que lhes seja imputável, uma vez que os débitos pretéritos foram quitados por meio de depósito judicial e compensação da caução, e que aqueles vencidos a partir de seu comparecimento nos autos foram quitados por meio de depósitos judiciais.

Todavia, conforme dispõe o artigo 59, §3º, da Lei de Locações, *poderá o locatário evitar a rescisão da locação e elidir a liminar de desocupação se, dentro dos 15 (quinze) dias concedidos para a desocupação do imóvel e **independentemente de cálculo, efetuar depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos**, na forma prevista no inciso II do art. 62.*

E melhor analisando as alegações e os documentos apresentados pelos agravantes, em especial os comprovantes de depósito, constata-se que os pagamentos efetuados são insuficientes à satisfação dos aluguéis devidos à agravada.

Os agravantes impugnam a planilha de cálculo de fls. 190 argumentando que foi computado valor a maior dos aluguéis e que foi cobrado aluguel ainda não vencido, relativo ao mês de novembro de 2024.

Assiste razão aos agravantes quanto ao equívoco no cálculo pela cobrança do aluguel vencido em 30/11/2024 e de parcela referente a aluguel proporcional entre os dias 30/10/2024 e 06/11/2024 (inclusive pelo evidente *bis in idem*). Aludido cálculo foi apresentado em Juízo em 11/11/2024, de modo que nele não poderiam ser incluídos débitos vincendos.

Além disso, não pode ser considerada neste momento a multa compensatória de três aluguéis, porquanto decorrente de descumprimento contratual diverso do inadimplemento dos aluguéis, e a culpa pela rescisão da locação é fato controvertido no processo.

De outro lado, não se reconhece o excesso apontado pelos agravantes quanto ao valor dos aluguéis. O contrato celebrado entre as partes previu que, após o vencimento (sempre no dia 30 de cada mês), os aluguéis seriam acrescidos de multa de 10% e juros de 2%, além de honorários advocatícios e despesas processuais no caso de ajuizamento de ação ou composição amigável (cláusula 6.1).

Segundo os agravantes, completado um ano da celebração do contrato, o valor inicialmente pactuado (de R\$2.700,00, que já incluía o IPTU) passou a ser de R\$2.843,61. Todavia, sendo incontroverso o inadimplemento dos aluguéis vencidos entre maio e outubro

de 2024, sobre tais valores deveriam incidir os encargos moratórios pactuados (multa de 10% e juros de 2%) e, considerando-se o valor indicado pelos próprios agravantes (R\$2.843,61) apenas a incidência da multa de 10% alcançaria importância superior a R\$3.105,15.

Diante disso, inclusive porque os agravantes não apresentaram cálculo que representasse os valores que consideravam corretos, mas observando-se que foram incluídos aluguéis (do mês e proporcional) relativos ao mês de novembro que ainda não estavam vencidos, é de se entender que, em 11/11/2024 (data do cálculo de fls. 190), o débito decorrente do inadimplemento de aluguéis e IPTU era de R\$16.189,56 (= R\$19.867,65 – R\$3.105,15 – R\$572,94).

Os agravantes efetuaram depósito judicial no valor de R\$8.530,83, em 22/11/2024 (fls. 253/254), que se referia aos três primeiros meses inadimplidos e alegaram que os outros três deveriam ser compensados com a caução prestada ao início da locação.

De fato, no cálculo de fls. 190 o valor da caução não foi atualizado. Assim, em atenção ao índice de correção monetária adotado no contrato (IPCA, cláusula 6.7), deveria ser abatida a quantia de R\$8.254,26 (apurado pela calculadora do Banco Central, disponível em <https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADA0/publico/corrigirPorIndice.do?method=corrigirPorIndice>).

Logo, em 22/11/2024 os agravantes não ostentavam débitos referentes ao aluguel e IPTU, pois a soma do depósito judicial com a caução atualizada correspondia a R\$16.785,09.

Ocorre que, nos termos do artigo 62, II, da Lei de Locações:

II – o locatário e o fiador poderão evitar a rescisão da locação efetuando, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da citação, o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos:

- a) os aluguéis e acessórios da locação que vencerem até a sua efetivação;*
- b) as multas ou penalidades contratuais, quando exigíveis;*
- c) os juros de mora;*
- d) as custas e os honorários do advogado do locador, fixados em dez por cento sobre o montante devido, se do contrato não constar disposição diversa;*

Diante disso, fica evidente que o valor depositado pelos agravantes, mesmo se somado ao da caução (e já decotados do cálculo de fls. 190 os aluguéis indevidos relativos ao mês de novembro e a multa de três aluguéis), era insuficiente à purga da mora na forma exigida pela Lei 8.245/91.

O aluguel do mês de novembro, embora depositado em Juízo no dia 02/12/2024, foi pago pontualmente, uma vez que o dia 30/11/2024 foi sábado. Já o aluguel do mês de dezembro, foi pago com atraso (em 06/01/2025) e sem acréscimo dos encargos moratórios devidos, que resultariam (segundo os valores indicados pelos próprios agravantes, e não comprovados mediante a apresentação de boletos) em R\$346,92.

O aluguel de janeiro foi pontualmente depositado nos autos (fls. 492/493), entretanto, não há prova acerca do pagamento do aluguel e parcela de IPTU do mês de fevereiro.

Nesse contexto, não há como se entender que os pagamentos efetuados pelos agravantes – que, diversamente do quanto exigido pela Lei de Locações, impugnaram o cálculo da agravada – são

suficientes à purga da mora, inclusive porque não adimplido o aluguel do mês de fevereiro.

Logo, é inviável a suspensão da ordem de despejo, impondo-se a revogação da liminar deferida às fls. 17/18 deste instrumento.

A despeito disso, porém, é certo que o débito que os agravantes atualmente ostentam perante a agravada não é o mesmo (aliás, é bastante inferior ao) que existia ao tempo do ajuizamento da demanda, diante do que se mostra indevida a manutenção de apontamento de dívida em seus nomes (fls. 325/326 e 327/329) por valores que não são compatíveis com os efetivamente devidos.

A tutela de urgência requerida pelos agravantes comporta, pois, parcial acolhimento para determinar a exclusão das negativações feitas em nomes deles pela agravada/imobiliária responsável pela locação.

Anote-se, desde já, que eventual nova inscrição de débito em nome dos agravantes deverá ater-se aos valores que são efetivamente devidos.

Ademais, de acordo com o documento de fls. 330/332 foi feito apontamento de débito pela Eletropaulo, que não é parte no processo e, portanto, não há como se determinar neste feito, inclusive pela ausência de pedido específico a respeito, a exclusão de referida negativação.

Por tais fundamentos, ***dá-se parcial provimento*** ao recurso, apenas para determinar a exclusão dos apontamentos de débitos em nome dos agravantes efetuados pela imobiliária responsável pela locação (fls. 325/326 e 327/329), porquanto referentes a débitos distintos dos que atualmente existem, revogando-se a liminar anteriormente deferida



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

quanto à suspensão da ordem de despejo, de modo a permitir o regular prosseguimento do processo de origem com relação ao cumprimento do mandado de despejo.

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
relator