



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000393647

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2071223-08.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes TONY ANDERSON COSTA ARAUJO e FABIANO FERNANDES AURELIO, é agravado RODRIGO FERRARI IAQUINTA.

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), EDUARDO GESSE E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

DIMAS RUBENS FONSECA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AG. INSTR. Nº 2071223-08.2025.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO (FC - 14ª VARA CÍVEL)

AGTES: TONY ANDERSON COSTA ARAÚJO E FABIANO
FERNANDES AURÉLIO

AGDO: RODRIGO FERRARI IAQUINTA

INT: ZIDANE IMOBILIÁRIA COMERCIAL E ADMINISTRADORA
LTDA

JD 1º GRAU: BAIARDO DE BRITO PEREIRA JUNIOR

VOTO Nº 57.792

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO COM RECONVENÇÃO. CONTRATO DE ALUGUEL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPUGNAÇÃO DOS DEVEDORES. Insurgência dos locatários contra a r. decisão que rejeitou a impugnação por eles ofertada. Pretensão de reforma. Impossibilidade. Locativos devidos até a efetiva desocupação do imóvel, que ocorreu por meio de despejo. Inviabilidade de discussão de matéria de mérito em sede de cumprimento de sentença. Cálculos não impugnados especificamente, nos termos do art. 525, § 5º, do Código de Processo Civil. Rejeição que, no caso, era mesmo de rigor. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **TONY ANDERSON COSTA ARAÚJO** e **FABIANO FERNANDES AURÉLIO** contra a r. decisão proferida nos autos da ação declaratória de inexistência de débito com reconvenção, em fase de cumprimento de sentença, que lhes move **RODRIGO FERRARI IAQUINTA**, que rejeitou a impugnação ao cumprimento de sentença ofertada

pelos locatários.

Sustentaram os executados, ora agravantes, em síntese, que há cobrança de locativos após a efetiva desocupação e que seriam exigíveis apenas doze (12) parcelas vincendas, nos termos do art. 323 do Código de Processo Civil.

Foi indeferida a antecipação da pretensão recursal.

É o relatório.

O recurso preenche os requisitos de admissibilidade, eis que o tema se ajusta à hipótese prevista no parágrafo único do art. 1.015 do Código de Processo Civil¹.

Os agravantes (Tony Anderson como locatário e Fabiano como caucionante) celebraram com a agravada o contrato de locação não residencial (fls. 152/158 – principal) do imóvel localizado na Alameda Jaú nº 1.595 pelo prazo de trinta e seis (36) meses, com mensalidade inicial de R\$8.000,00 (oito mil reais).

Pelo entendimento de que o trespasse do estabelecimento comercial os isentaria do pagamento dos locativos, ajuizaram a ação declaratória de inexistência de débito, cujo pedido principal foi julgado improcedente, e a reconvenção foi julgada procedente.

A parte dispositiva da r. sentença

¹ Art. 1.015. Cabe agravo de instrumento contra as decisões interlocutórias que versarem sobre: [...] 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.

(fls. 174/176 – principal) ficou assim redigida:
“[...]Ante o exposto, *JULGO IMPROCEDENTE A AÇÃO* e condeno os autores ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários arbitrados em 10% do valor atualizado da ação e *JULGO PROCEDENTE A RECONVENÇÃO* declarando rescindido o contrato para decretar o despejo do locatário e condenar os requeridos ao pagamento dos alugueres e encargos vencidos até a data da propositura da reconvenção, além dos que se vencerem até a efetiva desocupação do imóvel, com correção monetária e juros de mora de 12% ao ano. Fixo o prazo para desocupação em 15 dias a contar da intimação, sob pena de despejo forçado. Os réus pagarão custas, despesas processuais e honorários fixados em 10% sobre o valor da condenação na reconvenção[...].”.

Em sede de cumprimento de sentença, a ora agravada apresentou os cálculos de liquidação, no valor de R\$955.889,11 (novecentos e cinquenta e cinco mil e oitocentos e oitenta e nove reais e onze centavos), sendo R\$846.790,18 (oitocentos e quarenta e seis mil e setecentos e noventa reais e dezoito centavos) deles referentes aos locativos vencidos, R\$101.614,82 (cento e um mil e seiscentos e quatorze reais e oitenta e dois centavos) referentes aos honorários de advogado, R\$1.468,51 (um mil e quatrocentos e sessenta e oito reais e cinquenta e um centavos) referentes às custas processuais desembolsadas no ajuizamento da reconvenção e R\$6.015,60 (seis mil e quinze reais e sessenta

centavos) à título das despesas para despejo e imissão na posse do imóvel (transporte e guarda dos bens).

Os cálculos, conforme se vê a fl. 4 do cumprimento de sentença, estenderam os locativos exigíveis até 24 de julho de 2024.

Os ora agravantes, em sede de impugnação ao cumprimento de sentença (fls. 100/104 – incidente), buscou pelo reconhecimento de excesso de execução, insurgência que foi rejeitada (fl. 115 – incidente) e motiva, agora, o agravo de instrumento.

Pois bem, no que diz respeito à desocupação do imóvel, vê-se que esta ocorreu mesmo em 24 de julho de 2024, em ato que foi devidamente certificado pelo Oficial de Justiça que o promoveu (fl. 92 – principal).

A certidão foi assim redigida:
"CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº100.2024/033681-9 dirigi-me ao endereço: Alameda Jaú, 1595, Jardim Paulista, nesta capital, no dia 24/07/2024 às 09:00hs (aproximadamente), acompanhado pelo chaveiro, pelo advogado do autor, Dr. Luis Fernando Lima e pelo depositário fiel Sr. Nilson Prado, e ai sendo, procedemos ao arrombamento do referido imóvel. Certifico que, no interior do imóvel encontrei vários objetos e móveis, os quais foram todos relacionados no Auto de Imissão na Posse, em anexo. Todos os referidos bens relacionados foram

depositados em mãos do depositário fiel (nomeado pelo autor), Sr. Nilson José Ignácio do Prado, RG:29.324.054-1 e CPF:281.596.058-38, o qual foi intimado à não abrir mão dos bens relacionados, sem a ordem expressa do MM Juiz de Direito da 14 VC/João Mendes. Certifico que, no local foram deixados alguns bens, devido à impossibilidade de remoção, os quais foram relacionados no Auto de Imissão na Posse. Certifico ainda que, aproximadamente às 15:40 hs, estando o imóvel livre de pessoas e coisas, procedi a Imissão na Posse do referido imóvel (imóvel de número 1595 da Alameda Jau, e 21,00 m², localizado no fundo do imóvel) ao autor, ZIDANE IMOBILIÁRIA COMERCIAL E ADMINISTRADORA LTDA, no ato representando pelo advogado, Dr. Luis Fernando R. Lima, o qual exarou o seu ciente no Auto de Imissão de Posse, em anexo".

Desta forma, e nos exatos termos da r. sentença - não modificada em sede recursal -, válida é a cobrança dos locativos até o dia em que houve a efetiva desocupação.

Não há que se falar, outrossim, em limitação das cobranças em doze parcelas, visto que o assunto já foi consolidado no título exequendo, sem que tenha havido, à época, insurgência dos agravantes ou recurso provido com aptidão de alterar os termos do julgado.

Em arremate, como bem esposado pela r. decisão recorrida, nota-se que não houve impugnação específica dos cálculos, nos termos do art. 525, §



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

5º, do Código de Processo Civil, o que impõe a manutenção do *decisum* que rejeitou a impugnação.

Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

DIMAS RUBENS FONSECA
RELATOR