



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000413056

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2049835-49.2025.8.26.0000, da Comarca de Santo André, em que é agravante REZENDE E PEREIRA LAJES LTDA e Interessado ALCEBÍADES SANTOS, é agravado SIOMARA HELENA BLANCO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), MOURÃO NETO E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Comarca: Santo André – 3ª Vara Cível

Processo número 0006171-23.2024.8.26.0554

MM. Juiz da causa: Alexandre Moron de Almeida

Agravante: Rezende e Pereira Lajes Ltda.

Agravada: Siomara Helena Blanco

**AGRAVO DE INSTRUMENTO – LOCAÇÃO –
HOMOLOGAÇÃO DE ACORDO –
CUMPRIMENTO DE JULGADO – DESPEJO –**
Decisão agravada rejeitou a impugnação ao
cumprimento de julgado e determinou a expedição de
mandado de despejo coercitivo, em razão do
descumprimento do acordo celebrado entre as partes –
Acordo homologado por sentença prevê a possibilidade
de despejo imediato na hipótese de inadimplemento
– Não comprovado o adimplemento na data do
vencimento – Cabível a execução imediata do acordo –
RECURSO DA EXECUTADA IMPROVIDO

Voto nº 41357

Trata-se de agravo de instrumento interposto pela Executada contra a decisão prolatada pelo I. Magistrado Alexandre Moron de Almeida (fls.112/116 do processo originário) que, nos autos da “ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança” (em fase de cumprimento de julgado), rejeitou a impugnação ao cumprimento de julgado e determinou a expedição de mandado de despejo coercitivo, em razão do descumprimento do acordo celebrado entre as partes.

A Executada opôs embargos de declaração (fls.124/126 do processo originário), que foram rejeitados (fls.133 daqueles autos). Em seguida,

agravou.

Alega que caracterizado o adimplemento substancial (inadimplida a última parcela do acordo), que necessária a manutenção do contrato de locação comercial, que não observada a função social do contrato (“meio necessário para prover a subsistência”), e que a Exequente quer a desocupação do imóvel com a finalidade de aliená-lo para terceiro. Pede o provimento do recurso, para afastar a decisão agravada, com o reconhecimento do adimplemento substancial da obrigação e extinção do incidente de cumprimento de sentença. Preparo a fls.09/10.

A decisão de fls.12 não concedeu efeito ativo-suspensivo ao recurso.

Contrarrazões a fls.16/21.

É a síntese.

A Exequente iniciou a fase de cumprimento de sentença sob o fundamento de que inadimplido o acordo celebrado nos autos da ação de conhecimento (fls.37/43 daqueles autos) e homologado a fls.44 daqueles autos, referente aos débitos decorrentes de contrato de locação do imóvel, e pediu a imediata desocupação do imóvel.

O acordo firmado consigna:

“7. O não pagamento de uma única parcela no vencimento, implicará no vencimento antecipado das parcelas vincendas e em consequência no imediato prosseguimento da presente ação na fase de execução com o devido despejo e o débito será acrescido de multa de 10% (dez por cento) sobre o débito a título de cláusula penal, juros de 1% (um por cento) ao mês a partir do mês de março/2019 e atualização monetária indexada pelo IGP-M/FGV tomando como termo de início o mês de março /2019 e como mês final o mês de quitação total da dívida, bem como 20% (vinte por cento) de honorários advocatícios sobre o valor efetivamente devido, compensando-se do débito os valores pagos por conta desse acordo.”

Inconteste que impaga a última parcela do acordo na data do

vencimento, o que configura descumprimento da obrigação prevista na cláusula sétima do acordo e resulta no imediato despejo da Executada.

Certo que a teoria do substancial adimplemento tem por objetivo impedir o uso desequilibrado do direito de resolução contratual por parte do credor em razão de inadimplemento de ínfima parcela da obrigação, com vistas à realização dos princípios da boa-fé e da função social do contrato.

Contudo, observo que o acordo judicial celebrado inclui débito de acordo extrajudicial anterior à ação de conhecimento e impago pela Executada, o que demonstra a boa-fé da Exequente quanto às tentativas de renegociação da dívida e, por outro lado, evidencia o comportamento repetitivo de inadimplir os acordos por parte da Executada.

Ademais, as cópias da conversa entre os representantes da Executada e da Exequente (via aplicativo *WhatsApp* – fls.59/61 do processo originário), consignam as tentativas infrutíferas da Exequente (em 11, 19 e 25 de abril de 2024) para receber o valor da última parcela, logo após o vencimento (em 10 de abril de 2024), o que evidencia a ausência de obstáculo para receber a quantia e prosseguir com a relação jurídica.

Por outro lado, a Executada informou que não conseguiria pagar a última parcela, pois “arrumei um outro terreno e tive que dar três aluguéis adiantado” (fls.59 daqueles autos) – o que afasta o alegado prejuízo à função social do contrato. Por fim, apresentou interesse na quitação da última parcela em 22 de maio de 2024, logo após a instauração do cumprimento de sentença.

Assim, inaplicável a teoria do adimplemento substancial, pois desborda da boa-fé contratual e, entendimento diverso estimularia o comportamento inadimplente da Executada.

Cabe destacar:

(...) AGRAVO DE INSTRUMENTO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL – FINALIDADE NÃO RESIDENCIAL – AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA – FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – MÉRITO. Partes que formalizaram acordo de confissão de dívida e pagamento na forma

parcelada. Posterior descumprimento do acordo pela executada (agravante) com pedido dos exequentes para aplicação das penalidades previstas. Regularidade da conduta dos exequentes (agravados), pois houve inequívoco descumprimento pela ausência de quitação tempestiva das últimas parcelas, o que torna regular a incidência das cominações livremente pactuadas pelas partes, não configurado adimplemento substancial da dívida. (...). (TJSP; Agravo de Instrumento 2276434-46.2022.8.26.0000; Relator (a): Marcondes D'Angelo; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Boituva - 1ª Vara; Data do Julgamento: 31/03/2023; Data de Registro: 31/03/2023)

Dessa forma, porque correta a concessão da ordem de despejo, não infirmada a correção da decisão agravada, que é mantida.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator