



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000423486

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2116979-74.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante INSTITUTO SANTANENSE DE ENSINO SUPERIOR (UNISANT'ANNA), é agravada LUCIANA CHAVES BIRBAUM.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO N° 27.855

AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 2116979-74.2024.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO (8ª VARA CÍVEL — F.R. SANTANA)

AGRAVANTE: INSTITUTO SANTANENSE DE ENSINO SUPERIOR

**AGRAVADA: LUCIANA CHAVES BIRBAUM, JOSÉ ALEXANDRE CHAVES
ALGRANTI, HELENA OLYMPIA LEAL CHAVES e FERNANDA CHAVES
BUENO TRIGO**

JUÍZA DE PRIMEIRO GRAU: SIMONE DE FIGUEIREDO ROCHA SOARES

PROCESSUAL CIVIL - Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança - Imóvel não residencial - Fase de cumprimento de sentença homologatória de acordo - Decisão de primeiro grau que rejeita impugnação oposta pelo executado - Agravo por ele interposto - Cobrança de aluguéis e encargos de IPTU vencidos após a entrega das chaves em juízo - Exigibilidade condicionada ao desfecho de controvérsia ainda não dirimida - Necessidade de se dar cumprimento a acórdão que anulou decisão anteriormente proferida e que serviu de base para o proferimento da decisão agora agravada - Impossibilidade de se analisar a impugnação oposta pela executada - Recurso parcialmente provido

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra a decisão de fl. 1.417 dos autos de origem, complementada pela decisão de fl. 1.470 proferida em sede de embargos de declaração.

Alega o executado, em apertada síntese, que a decisão recorrida foi proferida com base na decisão de fl. 449 dos autos de origem, a qual foi anulada pelo tribunal (agravo de instrumento n° 2224840-90.2022.8.26.0000), e questiona a possibilidade de cobrança de aluguéis e de IPTU após a entrega das chaves, acrescentando que a decisão de fl. 533 dos autos de origem que deferiu o pedido de entrega das chaves do imóvel foi cumprida em 6 de outubro de 2022 e que, portanto, foi cumprida a ordem de desocupação do imóvel. Alega também que, em razão da anulação da decisão de fl. 449 dos autos de origem, não procede a alegação de que os aluguéis podem ser cobrados até que seja desmontada a passarela. Pede a reforma da decisão e o acolhimento da impugnação por ele oposta a fls. 730/737 dos autos de origem, condenando-se os exequentes ao pagamento de honorários advocatícios de sucumbência em razão do excesso de execução.

O pedido de efeito suspensivo foi deferido (fl. 109).

Em decisão proferida a fls. 193/195, o relator indeferiu pedido de reconsideração formulado pelos agravados voltado a obter a revogação do efeito suspensivo.

Os agravados apresentaram contraminuta (fls. 197/214).

Nova manifestação apresentada pelos agravados a fls. 223/231, sobre a qual sobreveio manifestação do agravante a fls. 235/241.

É o relatório.

Procede em parte a pretensão recursal.

Em 15 de agosto de 2023, os exequentes, aqui agravados, apresentaram manifestação na qual apresentaram cálculo atualizado do crédito cuja satisfação é por eles perseguida (fls. 704/711 dos autos de origem). Na sequência, o executado, ora agravante, opôs impugnação fundada em excesso de execução (fls. 730/739 dos autos de origem), a qual foi rejeitada, dando ensejo à decisão agravada.

A decisão agravada, proferida em 10 de janeiro de 2024, está assim redigida:

“Vistos. Mediante análise dos autos, notadamente do termo de acordo de fls. 39/43, verifica-se que o IGP-M foi o indexador eleito pelas partes. Já a cobrança de aluguéis e demais encargos está expressamente prevista na decisão de fls. 449 até que fosse desmontada a passarela. Indefiro, portanto, a impugnação ao cumprimento de sentença de fls. 730/737. Por ora, não está caracterizada a litigância de má-fé, pois não ficou configurada qualquer das hipóteses previstas pelo artigo 80 do CPC. Manifestem-se as partes quanto à avaliação do imóvel apresentada a fls. 740/465. Expeça-se mandado de levantamento em favor da Sr. Perita, conforme formulário MLE de fls. 768. Fls. 769/779: Apresente a parte exequente planilha atualizada de seu crédito, no prazo de 5 (cinco) dias. Somente no caso de insucesso da tentativa de bloqueio de valores, via SISBAJUD, deverão ser analisados os pedidos de fls. 784/790. Em caso de processos com tramitação digital, atentem-se os advogados das partes para a advertência de rodapé. Int”.

A decisão de fl. 449 dos autos de origem (*“Vistos. Fls. 443/445: Tendo em vista que a remoção da passarela é dever da locatária, previsto expressamente em contrato, deverá ser intimada para que realize, às suas expensas, tal remoção, no prazo de 15 dias, sob pena de não se considerar finda a locação sem que cumpra tal obrigação. Assim, mesmo que seja realizado o despejo, até que seja efetivamente removida a passarela, com a liberação total do imóvel locado em favor dos exequentes, continuarão a incidirem desfavor do locatário as cobranças de alugueres e encargos locatícios, até que o imóvel seja entregue da forma correta, ou seja, sem a passarela, a qual passa por três imóveis distintos. Expeça-se mandado de despejo para imediato cumprimento, devendo constar do mandado a ressalva acima mencionada. Também deve constar do mandado que, em caso de inércia da executada, ficam os exequentes autorizados a promover a remoção, podendo inclusive ingressar em imóveis ocupados pela executada para essa finalidade, ressaltando-se que todas as despesas que venham a ser eventualmente suportadas pelos exequentes para a desocupação integrarão o montante executado, a fim de que sejam ressarcidas pela locatária. Sem prejuízo do imediato despejo, expeça-se mandado de avaliação com relação ao imóvel já penhorado”*), proferida em 9 de agosto de 2022, foi anulada por esta Câmara quando do julgamento, em 31 de março de 2023, do agravo de instrumento nº 2224840-90.2022.8.26.0000 (fls. 1.443/1.450 dos autos

de origem), tendo a turma julgadora dado provimento ao recurso e determinado que o executado fosse intimado para se manifestar sobre as alegações formuladas pelos exequentes a fls. 443/445 dos autos de origem.

Dessa forma, não poderia o juízo de primeiro grau se valer da decisão invalidada pelo tribunal para fundamentar a decisão que rejeitou a impugnação.

A impugnação oposta pelo executado a fls. 730/739 dos autos de origem ainda não se encontra em condições para ser apreciada, o que subtrai a possibilidade de se examinar pela presente via recursal o pedido voltado a se reconhecer a hipótese de excesso de execução e, em consequência, o de condenação dos executados ao pagamento de honorários advocatícios de sucumbência.

A análise da exigibilidade dos alugueis e de débitos de IPTU vencidos após a entrega das chaves do imóvel está condicionada ao desfecho de controvérsia ainda não dirimida, de modo que, preservado o entendimento da MM. Juíza de primeiro grau, impõe-se o acolhimento parcial da pretensão recursal para a finalidade de se determinar o afastamento da rejeição da impugnação oposta pelo agravante.

Ante o exposto, o voto é no sentido de se dar provimento parcial ao agravo.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator