



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000437555

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009492-16.2024.8.26.0565, da Comarca de São Caetano do Sul, em que é apelante LUCAS FERNANDES DOS SANTOS, são apelados MARCO ANTONIO VECCHI e MÔNICA SUELY FLORES ANTUNES VECCHI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), ROSANGELA TELLES E PAULO AYROSA.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

LUIS FERNANDO NISHI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 39444

Apelação nº 1009492-16.2024.8.26.0565

Comarca: São Caetano do Sul - 3ª Vara Cível

Apelante: Lucas Fernandes dos Santos

Apelados: Marco Antônio Vecchi e Monica Suely Flore Antunes Vecchi

Juíza 1ª Inst.: Dra. Cintia Adas Abib

31ª Câmara de Direito Privado

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. ACORDO HOMOLOGADO JUDICIALMENTE. ALEGAÇÃO DE NULIDADE DA TRANSAÇÃO POR COAÇÃO MORAL. QUESTÃO QUE DEVE SER DISCUTIDA PELA VIA PROCESSUAL ADEQUADA. RECURSO IMPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Apelação interposta contra sentença que homologou o acordo celebrado entre as partes e julgou extinto o processo, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, III, “b”, do CPC.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar a alegação de coação moral na celebração do acordo de confissão de dívida, bem como a validade do cumprimento provisório de sentença instaurado pelos locadores na pendência do julgamento do presente recurso.

III. Razões de Decidir

3. A alegação de nulidade da transação homologada judicialmente, por suposta coação moral praticada pelos advogados dos locadores, deve ser discutida pela via processual adequada.

4. Ainda que o contrato de locação esteja garantido por seguro fiança bancário, tal situação não descaracteriza a mora do locatário, restando preclusa a possibilidade de chamamento ao processo da seguradora neste momento processual.

5. Inexiste óbice ao regular prosseguimento do cumprimento provisório de sentença, com a consequente expedição do mandado de despejo coercitivo, sobretudo porque o recurso interposto não é dotado de efeito suspensivo (art. 58, V, da Lei nº 8.245/91).

IV. Dispositivo e Tese

6. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A transação homologada judicialmente somente pode ser desconstituída por meio de ação própria (art. 966, § 4º, do CPC). 2. A interposição de recurso de apelação não obsta o prosseguimento do incidente de cumprimento provisório de sentença (art. 58, V, da Lei nº 8.245/91), sendo possível a efetivação do despejo coercitivo do locatário diante da notícia de descumprimento do acordo homologado.

Legislação Citada:

CPC, arts. 85, § 2º, 487, III, “b”, 966, § 4º, 1.026, § 2º; CC/2002, art. 849; Lei nº 8.245/91, art. 58, V.

Jurisprudência Citada:

STJ, AgInt. no AREsp. nº 2.173.281/PR, Rel. Min. Humberto Martins, j. 26/02/2024; STJ, AgInt. no REsp. nº 2.051.086/MA, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, j. 26/06/2023; TJSP, Apelação nº 1011395-42.2017.8.26.0562, Rel. Des. Carlos Nunes, j. 24/07/2018.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta por **LUCAS FERNANDES DOS SANTOS** contra a r. sentença de fl. 133 que, nos autos da ação de despejo por falta de pagamento promovida por **MARCO ANTÔNIO VECCHI** e **MONICA SUELY FLORE ANTUNES VECCHI**, homologou o acordo celebrado entre as partes e julgou extinto o processo, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, III, “b”, do CPC.

Irresignado, apela o réu (fls. 136/149), sustentando, em síntese, que a confissão de dívida foi firmada sob forte pressão dos advogados dos autores e que as propostas apresentadas anteriormente, mediante o pagamento de um valor de entrada e o parcelamento do saldo remanescente, foram rejeitadas de forma inflexível pelos locadores. Aduz que os autores já distribuíram o incidente de cumprimento de sentença, desconsiderando a interposição do presente

recurso, ressaltando a necessidade de chamamento ao processo da seguradora garantidora da locação e a anulação do acordo por coação moral.

Recurso processado, com contrarrazões dos autores (fls. 155/158).

É o relatório, passo ao voto.

I -- Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento, tendo por objeto o contrato de locação residencial firmado em 14/07/2021, entre os autores, **Marco Antônio Vecchi** e **Monica Suely Flore Antunes Vecchi**, na condição de locadores, e o réu **Lucas Fernandes dos Santos**, na condição de locatário (fls. 13/19).

Segundo consta da petição inicial, o réu se encontra inadimplente em relação aos aluguéis e demais encargos locatícios vencidos a partir de 10/08/2024, conforme planilha de cálculo apresentada pelos credores (fl. 20).

As partes firmaram acordo em 27/11/2024, no qual o locatário reconheceu o débito de R\$ 15.720,00 e se comprometeu a efetuar o seu pagamento da seguinte forma: entrada de R\$ 4.000,00, com vencimento em 05/12/2024, e 11 (onze) parcelas mensais e consecutivas de R\$ 1.172,00, com vencimento na mesma data dos meses subsequentes (cláusulas 3 e 4 - fl. 26), o que foi homologado judicialmente pela r. sentença, com a consequente extinção do processo, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, III, "b", do CPC.

Delineada brevemente a situação dos

autos, a irresignação recursal é improcedente.

II -- Conforme entendimento consolidado pelo **C. Superior Tribunal de Justiça**, *“uma vez concluída a transação as suas cláusulas ou condições obrigam definitivamente os contraentes, e sua rescisão só se torna possível ‘por dolo, coação, ou erro essencial quanto à pessoa ou coisa controversa’ (CC/2002, art. 849) ” (AgInt. no AREsp. nº 2.173.281/PR, Rel. Min. Humberto Martins, j. em 26/02/2024)*, o que deverá ser discutido em sede própria (art. 966, § 4º, do CPC).

No mesmo sentido: **AgInt. no REsp. nº 2.051.086/MA, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, j. em 26/06/2023, AgInt. no AREsp. nº 1.952.184/SC, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. em 22/08/2022 e AgInt. no AREsp. nº 1.763.324/SC, Rel. Min. Raul Araújo, j. em 30/08/2021.**

Na lição de **Nelson Rosenvald e Felipe Braga Netto**:

“A anulação da transação se dá em ação própria, autônoma, na qual será desenvolvido o contraditório e a ampla defesa. Isso porque, celebrada a transação, presume-se findada a lide e encerrada a prestação jurisdicional cognitiva. Ademais, não se pode olvidar que, até que provimento jurisdicional anule a transação, esta produzirá seus efeitos, inclusive, podendo ser imposta por prestação jurisdicional executiva. ” (**Código Civil Comentado, Ed. JusPodivm, 2020, p. 826**).

No mesmo sentido: **Cláudio Luiz Bueno de Godoy, Código Civil Comentado, Coord. Min. Cezar Peluso, 9ª ed., Manole, 2015, p. 831.**

Veja-se, inclusive, que o locatário se encontra em mora desde **agosto de 2024** e ainda que o contrato de locação esteja garantido por seguro fiança bancário (fls. 59/62), tal situação não descaracteriza o inadimplemento contratual praticado, sendo inviável o deferimento do pedido de chamamento ao processo nesse momento processual, após a celebração de transação entre as partes, cuja validade e eficácia permanecem hígidas até eventual pronunciamento judicial em sentido contrário.

Nesse sentido:

“AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO - Contrato escrito de locação de imóvel residencial - Relação locatícia que restou incontroversa - Ausência da prova de quitação dos aluguéis e encargos da locação dos meses cobrados, que caracteriza infração contratual e dá ensejo ao despejo do inquilino - Locação garantida por seguro fiança - Irrelevância - Circunstância que não impede o ajuizamento da ação de despejo e a procedência da demanda, ante a caracterização da mora. ” (Apelação nº 1011395-42.2017.8.26.0562, Rel. Des. Carlos Nunes, j. em 24/07/2018)

Assim, nada obsta o prosseguimento do cumprimento provisório de sentença, com a consequente expedição do mandado de despejo coercitivo, sobretudo porque os recursos eventualmente interpostos não são dotados de efeito suspensivo (art. 58, V, da Lei nº 8.245/91).

Nessas condições, diante da notícia de descumprimento do acordo homologado pelo locatário, era mesmo de rigor a decretação de seu despejo, já havendo, inclusive, notícia da desocupação do imóvel nos autos do incidente instaurado (fl. 18 - autos de

nº 1009492-16.2024.8.26.0565).

III -- Tendo em vista o resultado do julgamento, arcará o réu com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários sucumbenciais da parte contrária, que ficam arbitrados em 10% sobre o valor atualizado da causa (art. 85, § 2º, do CPC).

Ressalvado, por oportuno, que a oposição de embargos declaratórios manifestamente protelatórios e em exercício abusivo do direito de recorrer, limitado à rediscussão pura e simples da matéria decidida e fora das hipóteses legais de cabimento (omissão, contradição e obscuridade que prejudiquem a compreensão da questão decidida), ensejará a aplicação da penalidade prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC, porquanto deve a insurgência se realizar pelo meio recursal adequado.

IV -- Ante o exposto, e pelo meu voto,
NEGO PROVIMENTO ao recurso.

LUIS FERNANDO NISHI

Relator