

Contratos de locação continuam em alta na pauta do TJ-SP

*Reportagem publicada no [Anuário da Justiça São Paulo 2022](#), lançado nesta terça-feira (8/11) no qual a locação está disponível gratuitamente na [versão online](#) ([clique aqui para ler](#)), em sua versão impressa ([clique aqui para comprar](#)).



A Subseção de Direito Privado 3 (DP3) do Tribunal de

Justiça de São Paulo é formada pelas câmaras de número 25 a 36. Tem competência para julgar ações relativas a condomínios, alienação fiduciária, direito de vizinhança; honorários profissionais, locação, arrendamento rural, seguro de vida, arrendamento mercantil, mediação de gestão de negócios; posse e domínio de bens; previdência privada; prestação de serviços, planos econômicos; compromisso de compra e venda, entre outros.

A DP3 é a subseção que recebe a menor distribuição de recursos. Mas a tendência tem sido de aumento. Em 2019, 114 mil casos chegaram aos desembargadores das 12 câmaras que a compõem; em 2020, 142 mil; em 2021, quase 148 mil. Em 2019, as câmaras da DP3 julgaram cerca de 18 mil processos a mais do que receberam em distribuição. No ano seguinte, quatro mil a menos que a distribuição. Em 2021, a produtividade voltou a ser maior que a distribuição.

**DESEMPENHO | DP 3**

	2020	2021	2022 (JAN-JUN)
Distribuídos	142.346	147.818	80.478
Julgados	138.776	154.518	76.117
Acervo ¹	64.750	55.410	59.718
Sobrestados - Poupança	13.958	13.402	13.576
Sobrestados - outras matérias	571	445	462

¹ Inclui sobrestados

Fonte: TJ-SP em 1/8/2022

Tema mais julgado em 2020, 2021 e no primeiro

semestre de 2022, com

quase 54 mil decisões, os contratos de locação de imóvel continuam em alta. Pedidos de alteração do índice de correção da inflação no aluguel por conta da epidemia foram uma constante nos últimos anos e as decisões por vezes tiveram interpretações diversas pelas câmaras. A 25ª Câmara, por exemplo, entendeu que o Poder Judiciário só deve interferir em raras hipóteses, pois o que vale é o contrato firmado entre as partes. Já a 29ª Câmara fica dividida. O Placar de Votação mostra que três integrantes são favoráveis à intervenção do Judiciário, em sede de tutela provisória de urgência, nos casos em que o índice de correção se mostra exorbitante. Dois membros são contrários aos pedidos.

Chegaram também às câmaras muitos pedidos de rescisão contratual,

de despejo por falta de pagamento e de alteração do valor de aluguel tanto em locações residenciais cada pela epidemia. Além disso, em segundo lugar ações em contratos de compra e venda de imóvel.

TEMAS MAIS JULGADOS

ASSUNTO	2020	2021	2022 (JAN-MAI)
Locação de imóvel	20.684	23.729	9.220
Compra e venda de imóvel	13.259	15.257	5.897
Acidente de trânsito	12.938	12.135	4.476
Alienação fiduciária	10.634	11.676	4.814
Fornecimento de energia elétrica	8.057	9.948	4.462
Despesas condominiais	8.227	9.462	3.308
Prestação de serviços	6.986	8.274	3.163
Seguro	7.736	7.738	3.505
Mensalidades escolares	5.872	6.465	2.451
Responsabilidade Civil	-	6.061	2.561

Fonte: TJ-SP em 30/9/2022

Os desembargadores da DP3 continuam a julgar

ações por falhas na prestação de serviços em geral e, com isso, a responsabilização civil de seus fornecedores. Litígios envolvendo a cobrança de mensalidades por estabelecimentos de ensino aumentaram de 2020 para 2021 e, no primeiro semestre de



2022, continuavam na lista dos temas mais julgados pelas câmaras da DP3.

As ações regressivas de seguradoras contra concessionárias de serviços de fornecimento de energia elétrica continuam a ocupar bastante da pauta e seguem sem pacificação. Como a discussão não é unicamente de Direito, embora a situação caracterize litigiosidade de massa, ela possivelmente não pode demandar solução definitiva via incidente de resolução de demandas repetitivas.

Tema novo que vem ocupando tempo dos integrantes são as ações de reparação de danos em decorrência de manutenção do nome de devedores com dívidas prescritas na plataforma “Serasa Limpa Nome”, assunto que, assim como na DP2, também tem divergências. A dúvida é saber se, mesmo prescrita, a dívida pode ser cobrada nesse portal e se, não podendo, a inscrição macula o nome do devedor. O cabimento de dano moral decorrente de negativa de pagamento de seguros é outro tema que mobiliza discussões nas câmaras.

O assunto de maior impacto, cujo entendimento que prevalecia na subseção foi alterado, é o decorrente da orientação do Superior Tribunal Justiça pela leitura literal do parágrafo 8º do artigo 85 do Código de Processo Civil, referente ao arbitramento de honorários por equidade. As câmaras passaram a seguir a orientação de que não é possível a sua aplicação quando o valor da causa for alto.

Anuário da Justiça São Paulo 2022

ISSN: 2179244-5

Edição: 2022

Número de páginas: 324

Editora ConJur

Versão impressa: R\$ 40, exclusivamente na [Livraria ConJur \(clique aqui\)](#)

Versão digital: acesse gratuitamente pelo site <http://anuario.conjur.com.br> e pelo app *Anuário da Justiça*

Anunciantes desta edição

Adilson Macabu & Nelson Pinto Advogados

Abreu Sampaio Advocacia

Antonio de Pádua Soubhie Nogueira

Arruda Alvim & Thereza Alvim Advocacia e Consultoria Jurídica

Associação Educacional Nove de Julho

Associação Paulista de Magistrados – APAMAGIS

Ayres Britto Consultoria Jurídica e Advocacia

Bialski Advogados Associados

Bottini & Tamasauskas Advogados

Caselli Guimarães Advogados

Cury & Cury Sociedade de Advogados

Dannemann Siemsen Advogados

David Rechulski, Advogados

Décio Freire Advogados

Dias de Souza Advogados

Duarte Garcia, Serra Netto e Terra Advogados



D'Urso & Borges Advogados Associados
Eckermann Yaegashi Santos Sociedade de Advogados
Eduardo Miranda Sociedade de Advogados
Fontes Tarso Ribeiro Advogados Associados
Fux Advogados
Goulart Penteado Sociedade de Advogados
Heleno Torres Advogados
JBS S.A.
Leite, Tosto e Barros Advogados
Machado Meyer Advogados
Mesquita Ribeiro Advogados
Milaré Advogados
Moraes Pitombo Advogados
Original 123 Assessoria de Imprensa
Pardo Advogados & Associados
Refit
Rocha, Marinho e Sales Advogados
Sergio Bermudes Advogados
SOB – Sacramone, Orleans e Bragança Advogados
Tavares & Krasovic Advogados
Thomaz Bastos, Waisberg, Kurzweil Advogados
Tojal Renault Advogados
Warde Advogados

Meta Fields