



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1002390-10.2023.8.26.0360

Registro: 2025.0000286347

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002390-10.2023.8.26.0360, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ODAIR DE ALMEIDA, é apelado IGREJA MUNDIAL DO PODER DE DEUS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 25 de março de 2025.

ANTONIO NASCIMENTO

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1002390-10.2023.8.26.0360

37ª Vara Cível do Foro Central – São Paulo/SP

Apelante: ODAIR DE ALMEIDA

Apelada: IGREJA MUNDIAL DO PODER DE DEUS

MM Juíza de Direito: Dra. MARIANA FALAVIGNA BRANDÃO

VOTO Nº 41.883

APELAÇÃO CÍVEL – LOCAÇÃO – AÇÃO DE DESPEJO C.C. COBRANÇA. O contrato e o débito locatício (alugueres e encargos contratuais) estão incontroversos nos autos. Tratando-se de dívida em dinheiro, somente a prova de quitação regular elide a pretensão do autor. Cobrança dos encargos locatícios. Expressa previsão contratual. Princípio pacta sunt servanda. Imputação ao pagamento. Incidência da regra legal (C. Civil, art. 355). Necessidade de apuração das verbas efetivamente pagas. Despejo prejudicado, haja vista a desocupação voluntária do bem. Justiça gratuita. Deferimento. Sentença parcialmente reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

A r. sentença, de fls. 175/179, proferida nos autos da **ação de despejo**, cumulada com **cobrança de alugueres**, ajuizada por **Odair de Almeida** contra **Igreja Mundial do Poder de Deus**, assim dirimiu a controvérsia:

“Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados pelo autor, extinguindo o processo com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC, para:

- a. Declarar resolvido o contrato de locação firmado entre as partes;*
- b. Decretar o despejo do réu do imóvel localizado na Av. São Paulo, nº 385, Vila São Bartolomeu, Mococa/SP, fixando prazo de 15 (quinze) dias para a desocupação voluntária, sob pena de despejo forçado, nos termos do art. 63, §1º, alíneas “a” e “b”, da Lei nº 8.245/1991;*

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1002390-10.2023.8.26.0360

c. Condenar o réu ao pagamento da quantia de R\$ 12.129,33, referente aos aluguéis e encargos discriminados às fls. 81, com incidência de juros e correção monetária a partir de 21/11/2023, além dos demais aluguéis e parcelas de IPTU vencidos no curso do processo até a ata da desocupação do imóvel, com incidência de multa de mora equivalente a 2% sobre o débito, além de correção monetária e juros, contados a partir de cada vencimento.

O valor da condenação deve ser atualizado monetariamente pela Tabela Prática do TJSP e sofrer a incidência juros de mora de 1% ao mês até a data de 29/08/2024. A partir de 30/08/2024, salvo disposição contratual ou legal em contrário, para o cálculo da correção monetária será aplicada a variação do IPCA; os juros de mora deverão observar a taxa legal, correspondente à diferença entre a taxa SELIC e o IPCA, calculada mensalmente pelo Banco Central (artigo 389, parágrafo único, e artigo 406, §1º, do Código Civil, com as alterações promovidas pela Lei nº. 14.905, de 28 de junho de 2024).

Oportunamente, notifique-se a ré locatária e cumpra-se o despejo. Autorizo, desde já, caso seja necessário, o emprego de força e, inclusive, arrombamento para a desocupação do imóvel.

Em razão da sucumbência recíproca, condeno ambas as partes ao pagamento das custas e despesas processuais, na proporção de 80% para a ré e de 20% para o autor.

Condeno as partes, ainda, ao pagamento de honorários advocatícios aos patronos da parte contrária, os quais fixo no importe de 10% sobre o proveito econômico que o autor deixou de obter ao advogado da ré e no equivalente a 10% sobre o valor da condenação ao advogado da autora, com fundamento no art. 85, §2º, do Código de Processo Civil.”

Inconformado com o desfecho da causa, o requerente interpôs, a fls. 197/211, recurso de apelação. Nas razões recursais, alega que a requerida não comprovou os pagamentos por ela noticiados nos autos, para os fins legais. Aduz que a própria recorrida confessou dever ao autor quantia superior àquela que foi condenada. Afirma que estão em aberto, também, os meses de setembro de 2022, abril e junho de 2023.

O recurso é tempestivo e preenche os requisitos legais para sua admissibilidade. Contrarrazões a fls. 217/232.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1002390-10.2023.8.26.0360

É o relatório.

Cuidam os autos de **ação de despejo**, cumulada com **cobrança** de aluguéis. Nos termos já relatados, as partes celebraram contrato de locação não residencial, com início em 01/03/2022 e término previsto em 01/03/2024, referente a imóvel localizado na Av. São Paulo, nº 385, Vila São Bartolomeu, na cidade de Mococa, fixado aluguel no valor mensal de R\$ 1.500,00. Afirma que a ré está inadimplente desde o primeiro mês, realizando apenas pagamentos parciais, o que gerou débito no montante de R\$ 16.978,38. Em vista disso, requer a decretação do despejo, a rescisão do contrato firmado e a condenação da ré ao pagamento da quantia de R\$ 16.978,38, além dos aluguéis e demais encargos vencidos até a desocupação do imóvel.

O pedido de despejo encontra-se prejudicado, haja vista a entrega voluntária do bem, consoante provado a fls. 194/196.

A r. sentença muito bem dirimiu a controvérsia ao julgar procedente o pedido de cobrança formulado pelo acionante.

Mas respeitada a convicção da MM Juíza de Direito, há de se acolher em parte a pretensão recursal, consoante se



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1002390-10.2023.8.26.0360

demonstrará a seguir.

O negócio jurídico deve ser reputado válido e suas cláusulas, eficazes, de sorte que as partes contraentes estavam subordinadas àquilo que convencionaram (*pacta sunt servanda*).

Deveras, o locador não pode ser obrigado a ceder o bem, sem a percepção da devida contraprestação.

No que diz respeito aos valores exigidos pelo autor, o débito é incontroverso.

Não há cobrança que exceda aos termos do contrato em análise. Em se tratando de direito material disponível, ou patrimonial, as partes poderiam livremente pactuar os percentuais devidos, não havendo razão para a redução daquilo que foi convencionado.

O aluguel é dívida com vencimento certo e valor conhecido, de exigibilidade imediata. Assim, a simples ausência de pagamento já é capaz de configurar a mora do devedor. Em se cuidando de mora *ex re*, impõe-se a aplicação da regra *dies interpellat pro homine*, estabelecida no *caput* do artigo 397 do Cód. Civil: “o inadimplemento da obrigação positiva e líquida, no seu termo, constitui de pleno direito em mora o devedor”.

No que se refere à imputação ao pagamento, a teor do que indica o art. 352 do Cód. Civil,¹ em que pese ser direito

¹ “A pessoa obrigada por dois ou mais débitos da mesma natureza, a um só credor, tem o direito de indicar a qual deles oferece pagamento, se todos forem líquidos e vencidos”.

do devedor sua invocação, cabe-lhe a comprovação do pagamento das parcelas anteriores àquelas a que imputa o pagamento, sendo que em tal hipótese, há de prevalecer o disposto no art. 355, primeira parte, da Lei Civil: “*o devedor não fizer a indicação do art. 352, e a quitação for omissa quanto à imputação, esta se fará nas dívidas líquidas e vencidas em primeiro lugar.*”

Releva trazer à baila o escólio de **Gildo dos Santos**:

“É imperioso que o locatário-autor tenha cumprido rigorosamente o contrato, compreendendo-se nessa expressão o pontual pagamento do aluguel, do prêmio de seguro que, habitualmente, é contra incêndio -, e que tenha se desincumbido de todas as obrigações contratuais e legais... Assim, deverá juntar, ao menos, o recibo de aluguel relativo ao mês anterior à propositura da ação...”²

Com efeito, os recibos coligidos a fls. 133, 140 e 142 dos autos não fazem prova dos pagamentos sugeridos pela acionada. Isso porque, diferentemente dos demais meses adimplidos, referidos documentos não vieram acompanhados dos respectivos depósitos bancários. E, nos termos do art. 336 do Cód. Civil, o autor não é obrigado a receber a prestação de modo diverso do que foi pactuado.

O pagamento prova-se mediante recibo de quitação, o que, deveras, não há nos autos (Cód. Civil, art. 320). Sobre o tema, pertinentes as considerações tecidas por **Silvio Rodrigues**: “*A prova do pagamento é a quitação. Consiste em um escrito no qual o credor, reconhecendo ter*

2 SANTOS, Gildo dos. **Locação e despejo - Comentários à Lei nº 8.245/91**. RT, 6ª edição, p. 545/546.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1002390-10.2023.8.26.0360

*recebido o que lhe era devido, libera o devedor, até o montante do que lhe foi pago”.*³

Cuida-se, o pagamento, de causa extintiva – ou modificativa – da pretensão do autor, sendo sua prova, portanto, ônus da acionada (CPC, art. 373, II).

Assim, por ora, não há prova do efetivo pagamento dos meses em questão. Logo, há de se proceder a apuração dos haveres, em liquidação de sentença, a fim de que sejam contabilizados somente os pagamentos efetivamente realizados pela apelada, nos termos da lei.

Postas estas premissas, **dá-se parcial provimento** ao recurso.

Antonio (Benedito do) Nascimento
RELATOR

³ RODRIGUES, Silvio. *Direito Civil. Parte geral das obrigações*. 2º vol.: São Paulo: Editora Saraiva, 2002, p. 150