



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000333220

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004101-03.2023.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que é apelante FABIANA ALVES PEREIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada JADE MORAES PEREIRA TULLER.

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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente) E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

FLÁVIA BEATRIZ GONÇALEZ DA SILVA

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação n.: 1004101-03.2023.8.26.0602

Apelante: Fabiana Alves Pereira

Apelada: Jade Moraes Pereira Tuller

Vara de origem: Comarca de Sorocaba, 2ª Vara Cível

Voto n. 2189

***Ementa:* APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA DE ALUGUÉIS – PRELIMINARES DE JULGAMENTO EXTRA PETITA E AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR QUE SE CONFUNDEM COM O MÉRITO – INOCORRÊNCIA DE EXTRAPOLAÇÃO DOS LIMITES DA LIDE – PLANILHA APRESENTADA PELA AUTORA QUE SERVIU COMO ARGUMENTO DE CONTRAPOSIÇÃO ÀS PROVAS DOCUMENTAIS DA RÉ – OPORTUNIDADE CONFERIDA À REQUERIDA PARA IMPUGNAÇÃO E PRODUÇÃO DE PROVAS, DA QUAL SE ABSTEVE – ÔNUS DA PROVA QUANTO AO FATO EXTINTIVO DO DIREITO DA AUTORA NÃO CUMPRIDO – INEXISTÊNCIA DE PROVA INEQUÍVOCA DE ADIMPLEMENTO – PRELIMINARES REJEITADAS – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO.**

Trata-se de apelação interposta por **Fabiana Alves Pereira** contra sentença que julgou procedente ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis ajuizada por **Jade Moraes Pereira Tuller**.

Em sentença, o juízo de origem **acolheu pedido de retificação do valor da causa**, fixando-o em **R\$ 30.000,00**, nos termos do art. 58, III, da Lei nº 8.245/1991. No mérito, **julgou procedente o pedido inicial**, declarando a rescisão do contrato de locação, autorizando o descarte de materiais deixados no imóvel e **condenando a ré ao pagamento dos alugueis em atraso no valor de R\$ 14.169,73**, corrigidos monetariamente desde o ajuizamento e com juros de mora de 1% ao mês a partir da citação.

A ré foi também condenada ao pagamento das custas processuais e despesas, além de honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da condenação, com a ressalva da concessão da justiça gratuita.

Em razões recursais, a requerida/apelante reitera os argumentos

defensivos e, **preliminarmente**, suscita **nulidade da sentença por suposta decisão *extra petita*** e **ausência de interesse de agir** da autora. No mérito, insiste na tese de que **quitou integralmente os alugueis discutidos**, sustentando a **improcedência da ação**.

Contrarrazões às fls. 158/162.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Entretanto, a apelação não merece provimento.

Inicialmente, as **preliminares de nulidade da sentença por alegada decisão *extra petita* e falta de interesse de agir da autora** confundem-se com o próprio **mérito** da controvérsia, na medida em que o cerne da discussão reside exatamente na apuração dos fatos que motivaram a procedência da ação: o inadimplemento dos aluguéis e a forma como se deu o adimplemento parcial por parte da requerida.

A alegação de decisão *extra petita* parte da premissa de que o juízo sentenciante teria inovado ao reconhecer que os pagamentos efetuados pela ré não correspondiam aos meses pleiteados na inicial, mas sim a períodos anteriores, restando inadimplidos os aluguéis efetivamente cobrados.

Todavia, essa assertiva não prospera.

Ao contrário do que sustenta a apelante, a sentença não extrapolou os limites da causa de pedir ou dos pedidos formulados pela autora. Ao ingressar com a presente demanda, a autora indicou claramente os meses inadimplidos —**setembro de 2022 a janeiro de 2023**— e apresentou planilha detalhada dos valores devidos. A posterior juntada de documentos pela requerida (comprovantes de transferência bancária) obrigou a parte autora a **refutar expressamente a alegação de quitação, esclarecendo, em réplica**, que os pagamentos comprovados pela ré se referiam a aluguéis vencidos em meses anteriores àqueles cobrados na exordial.

Essa manifestação da autora **não altera a causa de pedir**, tampouco configura inovação processual. Trata-se de **contraposição direta e pertinente** à defesa trazida pela requerida, nos limites do contraditório e da ampla defesa.

PROCESSUAL CIVIL. Pretensão à anulação de decisão interlocutória,

*nos termos dos arts. 264, 283 e 303, todos do CPC/73, vigente à época da respectiva prolação, em reiteração de agravo tornado retido. **Inexistência de alteração de causa de pedir, mas mera contraposição, em réplica, ao quanto alegado em contestação.** Diligência ao então determinada que se mostrou pertinente, ademais. Razões de apelação que, de resto, limitam-se a abordar o quanto abordado em sobredito recurso. Agravo retido e apelação não providos. (TJ-SP - AC: 10120566320158260506 SP 1012056-63 .2015.8.26.0506, Relator.: Coimbra Schmidt, Data de Julgamento: 05/02/2018, 7ª Câmara de Direito Público, Data de Publicação: 05/02/2018) (grifei)*

É evidente que o debate sobre **quais meses foram efetivamente quitados** decorre diretamente da análise da contestação e dos documentos que a instruem, não havendo qualquer surpresa ou inovação processual na conduta da autora ao **esclarecer a origem e a destinação dos pagamentos apresentados pela ré.**

Ademais, o **ônus da prova** quanto à quitação do débito era da requerida, nos termos do art. 373, inciso II, do CPC e, **ao deixar de impugnar a planilha apresentada pela autora na réplica (fl. 122), a ré concordou tacitamente com os fatos ali expostos,** conforme se depreende de sua manifestação posterior, onde limitou-se a requerer o julgamento antecipado da lide, **sem impugnação específica.**

Portanto, a alegação de **julgamento *extra petita*** não se sustenta, pois o magistrado limitou-se a **analisar o conjunto probatório** e a concluir, com fundamento na prova dos autos, que os pagamentos efetuados pela requerida não se referiam aos meses de setembro de 2022 a janeiro de 2023, mas sim a aluguéis anteriores que estavam em atraso. Esse juízo de valor **não extrapola os limites da lide**, mas sim resolve, de forma fundamentada, a controvérsia posta.

Da mesma forma, a alegação de **falta de interesse de agir** da autora também se dissolve diante da constatação de que **os aluguéis cobrados efetivamente não foram pagos.** A suposta desordem no pagamento, ainda que suscitada, não retira o interesse processual da autora em ver reconhecida a inadimplência da ré relativamente aos meses apontados na inicial. O fato de a autora não ter feito menção expressa à desordem dos pagamentos na petição inicial **não lhe retira o direito de, diante da contestação e da prova documental, esclarecer tal ponto em réplica.**

No mérito, igualmente, não assiste razão à apelante.

A sentença foi **criteriosa** ao examinar os documentos juntados aos autos e à luz da planilha apresentada pela apelada, concluiu que os comprovantes de pagamento se referem **a meses anteriores ao período discutido** na exordial.

É imprescindível reforçar que, **instada a especificar provas, oportunidade de impugnar os fatos trazidos pela autora em réplica**, a requerida **optou por se dar satisfeita com os documentos até então apresentados**, limitando-se a requerer o julgamento antecipado da lide, sem qualquer impugnação específica à **planilha detalhada** apresentada pela autora (fl. 122).

Esse comportamento processual da apelante é revelador: ao **silenciar diante de demonstração objetiva de que seus comprovantes não quitavam os débitos discutidos**, a ré **anuiu tacitamente** com a narrativa apresentada pela parte autora.

Além disso, cumpre observar que os **comprovantes bancários de depósito** apresentados pela requerida, conquanto indiquem a data do depósito e o valor transferido, **não individualizam a que título se destinavam tais pagamentos**. Em outras palavras, **não há nos autos qualquer elemento hábil a vincular de forma inequívoca tais depósitos à quitação dos aluguéis referentes aos meses de setembro de 2022 a janeiro de 2023**.

Ora, não cabe à autora, diante de alegações genéricas e documentos destituídos de qualquer especificação, o ônus de provar que tais valores **não se referem aos aluguéis vencidos ou ao período controvertido**. Tal exigência representaria verdadeiro **ônus da prova negativa**, o que é juridicamente inadmissível.

Nos termos do artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil, o ônus da prova quanto à existência de fato extintivo, modificativo ou impeditivo do direito do autor incumbe ao réu. Assim, cabia à requerida demonstrar de forma cabal que os valores depositados correspondiam exatamente aos meses de aluguel objeto da cobrança e que tais pagamentos foram efetivados dentro do prazo contratual ou, ao menos, serviriam para extinguir a obrigação cobrada.

Entretanto, a apelante **não produziu qualquer prova nesse sentido**, não indicou qualquer outro documento, testemunha ou perícia que pudesse reforçar a

alegação de adimplemento. Limitou-se a juntar comprovantes bancários desacompanhados de qualquer correlação direta com os aluguéis devidos, não especificou a que mês se referia cada pagamento e sequer apresentou a evolução do débito ou qualquer planilha contrapondo os valores apresentados pela autora.

Ademais, importa destacar que a tabela apresentada pela autora em réplica não teve a pretensão de se constituir em prova autônoma e isolada do alegado, mas apenas e tão somente serviu como instrumento argumentativo, uma **contraposição direta aos comprovantes de depósito juntados pela requerida**. A planilha teve como finalidade **demonstrar a correlação temporal dos pagamentos apresentados pela ré e indicar que tais valores se referiam a aluguéis vencidos em período anterior àquele objeto da cobrança**.

E mais: **a tabela foi submetida ao crivo do contraditório**. Após sua juntada, a parte ré foi devidamente intimada a se manifestar e especificar provas. Contudo, limitou-se a postular o julgamento antecipado da lide, sem qualquer impugnação específica à planilha, tampouco produziu prova capaz de infirmar a correlação feita pela autora.

Ressalte-se que, uma vez confrontada com a planilha apresentada pela autora — mera ferramenta argumentativa lastreada nos próprios documentos trazidos aos autos pela ré —, **bastaria à apelante ter demonstrado, no momento oportuno, a regularidade de seus pagamentos mediante a juntada dos comprovantes referentes aos meses anteriores, deixando indubitável que não havia qualquer descompasso ou atraso no adimplemento dos aluguéis**. Contudo, **optou pela inércia probatória**, não se desincumbindo do ônus que lhe cabia, razão pela qual não pode agora pretender a reforma da sentença escudando-se em alegações que não foram devidamente comprovadas.

A requerida, assim, **não comprovou a quitação dos meses de setembro de 2022 a janeiro de 2023**. Como bem pontuado na sentença, os pagamentos efetuados pela ré e colacionados aos autos não se prestaram a extinguir o débito relativo ao período discutido na inicial, tendo sido direcionados à quitação de aluguéis antigos, o que foi **inequivocamente demonstrado pela autora e não impugnado pela ré**.

Portanto, **não se há falar em decisão extra petita ou em alteração da**

causa de pedir. A autora limitou-se a exercer seu direito de defesa técnica diante dos documentos apresentados pela ré, demonstrando que, **mesmo com os pagamentos efetuados**, o débito referente aos meses de setembro de 2022 a janeiro de 2023 **permaneceu inadimplido.**

Vale deixar consignado que o magistrado não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos apresentados pelas partes. Sua função é fundamentar a decisão de maneira suficiente, abordando os pontos essenciais e relevantes para o deslinde da controvérsia. Desde que a decisão esteja devidamente motivada e enfrente as questões centrais do caso, a ausência de manifestação sobre todas as alegações não configura nulidade, conforme entendimento consolidado pela jurisprudência.

Ante o exposto, afastadas as preliminares de julgamento *extra petita* e ausência de interesse de agir, conheço do recurso de Apelação da Ré e, no mérito, voto pelo seu **NÃO PROVIMENTO**, mantendo a r. sentença por seus próprios fundamentos, com observação, entretanto, quanto à correção monetária e juros de mora decorrentes das alterações do Código Civil (art. 389, parágrafo único, e art. 406, § 1º), promovidas pela Lei n. 14.905/2024, **a partir de 30/08/2024.**

Majoro os honorários advocatícios devidos ao patrono da parte Autora para **15% do valor da condenação, mantendo-se o critério adotado na sentença**, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, ressalvada a condição suspensiva de exigibilidade, nos termos do § 3º do artigo 98 do CPC, por ser a apelante beneficiária da justiça gratuita (fls. 134).

Por fim, uma advertência: atentem-se as partes para o detalhe de que a oposição de Embargos de Declaração fora das hipóteses legais ou com efeitos meramente infringentes poderá dar ensejo à imposição da multa prevista no artigo 1.026, § 2º, do CPC.

Flávia Beatriz Gonçalves da Silva

RELATORA

Assinatura eletrônica