



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000352811

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008226-29.2023.8.26.0597, da Comarca de Sertãozinho, em que são apelantes COMBATE URBANO TRAINNING LTDA e LORENA NAYARA ALMEIDA SILVA, é apelado JOSÉ ELIAS DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento 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 SILVIA ROCHA.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

MÁRIO DACCACHE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1008226-29.2023.8.26.0597

Processo originário 1008226-29.2023.8.26.0597

Apelantes: Combate Urbano Training Ltda e Lorena Nayara Almeida Silva

Apelado: José Elias de Oliveira

Comarca: Sertãozinho

Juiz (a): Nemércio Rodrigues Marques

Voto nº 11173

Locação de imóvel não residencial – Ação de despejo cumulada com cobrança – Ré comprovou que pagou os aluguéis cobrados até a data do ajuizamento da ação – Impontualidade reiterada na quitação não constitui, por si, infração legal ou contratual grave que autorize a rescisão do contrato e o despejo – Ainda que fora do prazo, os pagamentos foram regularizados e devidamente aceitos pelo locador sem ressalvas – Direito à purgação da mora deve ser assegurado – Sentença reformada – Demanda improcedente, com inversão dos ônus sucumbenciais – Recurso provido.

1. Versam os autos sobre **ação de despejo** por falta de pagamento e infração contratual (impontualidade reiterada), cumulada com cobrança, fundada em contrato de locação de imóvel não residencial (“clube de tiros”).

A **sentença** (p. 202/205), declarada à p. 219, julgou parcialmente procedente a demanda para rescindir o contrato, decretar o despejo e condenar a ré a pagar aluguéis vencidos e vincendos até a desocupação do imóvel, afastada a cobrança de multa contratual de dois aluguéis (cláusula 16).

Nas razões de **apelação** (p. 222/246), a ré alega, preliminarmente, violação do princípio da congruência e

inadequação da via eleita. Afirma que, ao tempo do ajuizamento, todos os aluguéis mencionados na inicial estavam quitados. Sustenta que os aluguéis vêm sendo pagos no dia do vencimento ou no próximo dia útil. Apenas dois pagamentos foram feitos fora do prazo, mesmo assim com os devidos acréscimos. Não há base legal para o pedido de despejo. Tem direito de purgar a mora, preservando, assim, seus direitos contratuais, inclusive o de permanecer no imóvel. Afirma que a sentença lhe causará impacto desproporcional e injusto, por desconsiderar o caráter familiar da empresa locatária e os investimentos realizados no imóvel. Busca a anulação ou reforma da sentença.

Contrarrazões (p. 252/266).

Oposição ao julgamento virtual (p. 272 e 274).

É o relatório.

2. Rejeito as preliminares.

Não houve violação ao princípio da congruência. O juízo singular analisou os pedidos formulados com base na causa de pedir apresentada, ou seja, a falta de pagamento de aluguéis especificados e a inobservância reiterada do prazo de quitação, que foi expressamente invocada na inicial.

A via eleita é adequada. O artigo 5º da Lei 8.245/1991 deixa claro que **“seja qual for o fundamento do**

término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo”.

No mérito, respeitado o entendimento do magistrado sentenciante, o recurso tem provimento. A demanda é improcedente.

O artigo 9º, II, da Lei 8.245/1991, autoriza a rescisão do contrato na hipótese de infração legal ou contratual.

A simples impontualidade no pagamento dos aluguéis, por si só, não configura infração grave apta a desfazer a locação, especialmente ao se considerar as particularidades do caso concreto.

Apesar de confessar alguns atrasos, a ré quitou todos os aluguéis anteriores à propositura da ação descritos na inicial (janeiro a agosto de 2023).

O próprio autor reconhece que os débitos pendentes foram acertados pela ré: *“A REQUERIDA ficou devendo os alugueres de janeiro, fevereiro e março de 2023. [...] Após notificada, a REQUERIDA regularizou os débitos” e “a REQUERIDA havia ficado em mora pelos meses 05, 06, 07 e 08 de 2023. [...] Somente após notificada [...], fez o acerto desses alugueres atrasados”* (p. 2).

A inicial também não menciona nenhuma diferença em relação aos encargos moratórios desse período, tanto que a

planilha de débitos (p. 28 e 35) só inclui supostos aluguéis em atraso (setembro e outubro de 2023), além da multa contratual, que foi afastada, sem recurso quanto ao ponto.

Sobre a falta de pagamento dos aluguéis de setembro e outubro de 2023, ficou incontroverso nos autos que tais parcelas foram quitadas, como constou na sentença.

Portanto, na data do ajuizamento da ação, não havia mora a ser purgada. Veja-se que o aluguel de outubro, em particular, foi pago no mesmo dia do protocolo da inicial (17 de outubro de 2023 – p. 105).

Ainda que fora do prazo, todos os aluguéis foram quitados até a data da propositura da demanda. E, de qualquer forma, ela tinha direito de purgar a mora para evitar a rescisão da locação (artigo 62, II, Lei 8.245/1991).

Não se pode desconsiderar, ainda, as inúmeras benfeitorias realizadas pelas locatárias (p. 89/94).

Ademais, como mencionado, os pagamentos efetuados foram suficientes e afastam a possibilidade de despejo.

Inegável que o autor pode manifestar seu desinteresse na manutenção do contrato. Porém, se o caso, a rescisão contratual deve ocorrer pelas demais hipóteses previstas na Lei 8.245/1991, desde que observados os requisitos legais.

Vale observar, ainda, que nada impede o ajuizamento de nova ação em caso de futuro inadimplemento ou eventual infração grave.

No momento, porém, não havia razão para o decreto de despejo.

No mesmo sentido:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO – Improcedência dos pedidos – Depósito judicial que pode ser considerado como emenda da mora – Mera impontualidade no pagamento de encargos acessórios que não justifica a extinção do contrato - Apelo improvido. (Ap. 1000525-68.2021.8.26.0441; Rel. Almeida Sampaio; 25ª Câmara de Direito Privado; j. 25/02/2022).

APELAÇÃO - "AÇÃO DE DESPEJO POR VIOLAÇÃO DE OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS" – Alegação de atraso reiterado no pagamento dos aluguéis - Despejo – Infração Contratual inábil à Rescisão Contratual- Sentença reformada – Ação julgada Improcedente - RECURSO PROVIDO (Ap. 1056864-47.2014.8.26.0100; Relª. Ana Catarina Strauch; 27ª Câmara de Direito Privado; j. 14/03/2017).

Reconhecida a improcedência, ônus sucumbenciais ficam invertidos. Fixo os honorários advocatícios em favor do advogado da ré em 10% do valor atualizado da causa.

3. Do exposto, proponho o **provimento** do recurso.

MÁRIO DACCACHE
Relator