



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000390845

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001155-55.2024.8.26.0236, da Comarca de Ibitinga, em que é apelante VALQUÍRIA XAVIER DA SILVA (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), é apelada ALESSANDRA SOARES MALAVAZI (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente sem voto), FERREIRA DA CRUZ E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

VALENTINO APARECIDO DE ANDRADE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1001155-55.2024.8.26.0236

Apelante: VALQUÍRIA XAVIER DA SILVA

Apelada: ALESSANDRA SOARES MALAVAZI

VOTO Nº 8395

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO, CUMULADA COM A COBRANÇA DE ALUGUERES. SENTENÇA QUE ACOLHEU AMBOS OS PEDIDOS.

APELO DA RÉ EM QUE, ALÉM DE TER SUPOSTADO O CERCEAMENTO EM SUA DEFESA, SUSTENTA A INOBSERVÂNCIA DOS REQUISITOS LEGAIS QUANTO À NOTIFICAÇÃO PREMONITÓRIA.

APELO INSUBSISTENTE. RÉ QUE SE MOSTROU INERTE QUANTO A QUERER PRODUZIR PROVAS, O QUE JUSTIFICA TENHA O JUÍZO DE ORIGEM FEITO USO DA TÉCNICA DO JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE, SOBRETUDO DIANTE DE UMA CAUSA EM QUE A PROVA A SE CONSIDERAR É AQUELA EXCLUSIVAMENTE DOCUMENTAL.

AÇÃO DE DESPEJO FUNDADA NO INADIMPLEMENTO DE ALUGUERES, CARACTERIZANDO A FIGURA DA “DENÚNCIA CHEIA”. PRESCINDÍVEL, NESSA CIRCUNSTÂNCIA, A NOTIFICAÇÃO



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

PREMONITÓRIA.

**SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DE
APELAÇÃO DESPROVIDO. ENCARGOS DE
SUCUMBÊNCIA, COM A MAJORAÇÃO DOS
HONORÁRIOS DE ADVOGADO.**

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação interposto por VALQUÍRIA XAVIER DA SILVA em face da r. sentença de fls. 48/51 que, nos autos da ação de despejo cumulada com cobrança de alugueres, movida por ALESSANDRA SOARES MALAVAZI, julgou a procedência dos pedidos exordiais nos seguintes termos:

“DECRETANDO o despejo pretendido na inicial, e CONCEDENDO à requerida o prazo de 15 (quinze) dias para desocupação voluntária do imóvel, sob pena de despejo coercitivo, nos termos dos artigos 9º, inciso III, 63, § 1º, letra "b", e 64, todos da Lei nº 8.245/91, bem como CONDENANDO-A ao pagamento dos aluguéis e demais encargos locatícios vencidos, inclusive aqueles no curso da lide, até a efetiva desocupação, devidamente corrigidos e acrescidos de juros de mora a partir do respectivo vencimento”.

Em suas razões de apelação, sustenta a ré, VALQUÍRIA



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

XAVIER DA SILVA, a inobservância dos requisitos legais para a propositura da demanda no tocante à ausência de notificação premonitória. Ademais, informa o cerceamento de defesa praticado pelo juízo de origem no tocante à ausência de prova testemunhal.

Pugna pela extinção da ação, sem resolução de mérito, em razão da ausência de notificação premonitória.

Recurso tempestivo e não contrarrazoado. Dispensa do recolhimento de preparo, porquanto concedida a benesse da justiça gratuita a fl. 38.

FUNDAMENTAÇÃO

O recurso não comporta provimento.

Quanto à alegação de cerceamento de defesa, infere-se que não assiste razão à argumentação da apelante, porquanto a r. decisão de fl. 44 intimou as partes para a produção das provas que entendiam necessárias, situação na qual a parte recorrente se manteve inerte. Ademais, a controvérsia, conquanto em parte de conteúdo fático, pôde



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ser examinada em toda a sua completude por meio da prova documental produzida, não se caracterizando, portanto, o alegado cerceamento de defesa.

Sobreleva-se destacar que a parte ré não apresentou qualquer irresignação quanto à condenação pelo pagamento dos alugueres e demais encargos locatícios. Presume-se, portanto, a sua inadimplência.

Há, apenas, a insurgência quanto à ausência de notificação premonitória e de produção de prova testemunhal.

É imperioso destacar que a ação de despejo, fundada no inadimplemento de alugueres consubstancia a figura da “denúncia cheia”, hipótese em que se mostra prescindível o envio de qualquer notificação premonitória. Registre-se, porque de relevo, o que já se decidiu neste E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em casos similares anteriores. Confira-se:

“APELAÇÃO. **AÇÃO DE DESPEJO**

POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA.

Sentença de parcial procedência. Inconformismo do locatário. IMPUGNAÇÃO À GRATUIDADE DA

*JUSTIÇA. Benefício concedido à autora impugnado genericamente. Inexistência de prova de condições financeiras suficientes para suportar as custas e despesas processuais sem prejuízo à subsistência da parte. LEGITIMIDADE ATIVA. A relação locatícia tem natureza pessoal, e não real. Desnecessidade de prova da propriedade do imóvel alugado. **MÉRITO.** **DENÚNCIA CHEIA. A causa de pedir consiste no descumprimento de obrigação contratual, consubstanciando denúncia cheia, motivo pelo qual é dispensável a notificação premonitória. A previsão do art. 46, §2º da Lei nº 8.245/91 se refere à hipótese de denúncia vazia. INADIMPLEMENTO. Não houve impugnação à configuração do inadimplemento contratual, tampouco aos valores cobrados, propriamente ditos.** DESOCUPAÇÃO. Presença de crianças e hipossuficiência econômica do apelante não afastam a ordem de despejo. Contrato de locação oneroso e sinalagmático. Descumprimento da contraprestação impõe a extinção do vínculo. Sentença integralmente mantida. SUCUMBÊNCIA. Honorários advocatícios majorados. Art. 85, §11, do CPC. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1002080-29.2024.8.26.0405; Relator (a): Rosangela*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Telles; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/12/2024; Data de Registro: 11/12/2024)”.

“APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C. C. COBRANÇA. Julgamento no estado que atendeu ao preceito contido no art. 355, I, do Código de Processo Civil. Cerceamento de defesa não configurado. Lei nº 8.245/91 que não exige o envio de notificação premonitória ao inquilino inadimplente para possibilitar o ajuizamento da ação de despejo por falta de pagamento. A prova do pagamento é a quitação, que se dá por meio de recibo, ônus não superado pelo apelante. Obrigação do locatário de arcar com o débito dos aluguéis vencidos e não pagos, que se tem por inafastável. Reconhecimento. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1008977-37.2023.8.26.0008; Relator (a): Dimas Rubens Fonseca; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VIII - Tatuapé - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/05/2024; Data de Registro: 14/05/2024)”.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Destarte, todos os aspectos extraídos da realidade material subjacente e que compõem esta demanda foram adequadamente valorados pelo juízo de origem e, por isso, a r. sentença é de ser mantida.

Por meu voto, pois, **nega-se provimento ao recurso de apelação interposto**, mantida, assim, a r. sentença em seu integral conteúdo.

Quanto aos encargos de sucumbência, mantenho o que a r. sentença estabeleceu a respeito, cuidando apenas de aplicar o artigo 85, parágrafo 11, do CPC/2015, para majorar os honorários de advogado de 10% (dez por cento) para 15% (quinze por cento) sobre o valor da causa, observando-se, no mais, a condição suspensiva de exigibilidade decorrente da gratuidade da justiça concedida à ré.

VALENTINO APARECIDO DE ANDRADE
RELATOR