



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000417434

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002012-34.2017.8.26.0176, da Comarca de Embu das Artes, em que é apelante GM FITNESS – ACADEMIA DE GINASTICA EIRELI - ME, é apelado SPG ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

FABIO TABOSA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelante: GM Fitness – Academia de Ginástica Eireli ME

Apelada: SPG Administração de Bens Próprios Eireli

Apelação nº 1002012-34.2017.8.26.0176 – 1ª Vara de Embu das Artes

Voto nº 31.461

Locação comercial. Demanda de cobrança. Sentença de procedência. Arguição pela ré, apenas em sede recursal, de prescrição. Manifesta impertinência. Erro material havido na petição inicial, quanto às datas dos aluguéis em cobrança, posteriormente reconhecido – e relevado – pelo MM. Juízo, irrelevante para efeitos prescricionais, não apagando o fato de ter sido a demanda ajuizada no próprio mês do vencimento do último dos aluguéis, bem como um ano e quatro meses após o vencimento do primeiro deles. Prazo prescricional que deve levar em conta o momento do ajuizamento, não a data da decisão atestando o erro material havido. Lapso extintivo trienal não consumado. Cobrança de diferenças de aluguéis. Pagamentos a menor, ao longo do tempo, incontroversos, visto que não negados na contestação. Desnecessidade de prova pelo autor a respeito. Ônus, isso sim, da ré, devedora, no tocante à alegação e prova de eventuais pagamentos regulares, a teor do art. 373, II, do CPC. Sentença integralmente confirmada. Apelação da ré desprovida.

VISTOS.

A r. sentença de fls. 192/195 julgou procedente demanda de cobrança derivada de contrato de sublocação quanto a imóvel comercial, ajuizada pela sublocadora em face da sublocatária; considerou o MM. Juiz, para tanto, não ter a ré logrado êxito em demonstrar o adimplemento das prestações ora cobradas, ônus a si atribuído por consubstanciar fato extintivo do vínculo jurídico. Em função disso, condenou a ré ao pagamento do débito em aberto, da ordem de R\$ 88.100,00 (oitenta e oito mil e cem reais), com os devidos consectários moratórios.

Apela a ré (fls. 198/215), arguindo, inicialmente, a prescrição dos aluguéis em cobrança, por superação do prazo trienal previsto no art. 206, § 3º, I, do Código Civil, já que, na inicial, teria indicado a autora tratar a demanda sobre alugueres vencidos entre janeiro de 2017 e abril de 2018, tendo o erro material sido

reconhecido somente em novembro de 2021. No mérito, sustenta não ter o autor trazido aos autos documentos hábeis a demonstrar os pagamentos parciais dos aluguéis referidos em seu demonstrativo. Bate-se, assim, pela reforma da r. sentença, com o julgamento de improcedência da demanda.

O recurso, que é tempestivo, foi devidamente processado, manifestando-se a apelada em contrarrazões no prazo legal (fls. 250/253). Pela decisão de fls. 256/257, já em Segundo Grau, foi indeferido o benefício da gratuidade processual requerido pela apelante em grau recursal, procedendo ela, em função disso, ao recolhimento do preparo, tal qual determinado (cf. fls. 260/262).

É o relatório.

Não prospera o inconformismo, que tangencia perigosamente o abuso processual.

A arguição de prescrição, formulada somente em grau recursal, afigura-se absurda. Como é dos autos, o autor, na petição inicial, incidiu em erro material, alegando estarem em aberto valores de janeiro de 2017 a abril de 2018, quando o correto seria de janeiro de 2016 a abril de 2017; referido erro foi reconhecido – e relevado – pelo MM. Juízo *a quo*, por r. decisão datada de 30 de setembro de 2022 (fls. 178/179).

O que sugere o apelante é que, tendo em vista a data do reconhecimento judicial do erro, teria transcorrido o prazo prescricional trienal, contado das datas dos efetivos vencimentos dos aluguéis; entretanto, parece não se dar conta o apelante de que referida manifestação judicial em nada alterou o objeto da demanda (senão reconheceu sua efetiva conformação), nem tampouco o fato de ter sido ela ajuizada em abril de 2017, vale dizer, no próprio mês de vencimento do último dos aluguéis em aberto e, por outro lado, um ano e quatro meses após o vencimento do primeiro dos locativos em cobrança.

Quanto ao segundo argumento, em torno da pretensa falta de prova dos pagamentos a menor no período de janeiro de 2016 a março de 2017, simplesmente não precisava o autor fazê-la, quando menos por não ter sido o fato controvertido na contestação. De toda forma, tivesse o réu eventualmente efetuado os



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pagamentos em termos regulares e diversos dos constantes na planilha do credor, era a ele, réu, que cumpria o ônus da prova correspondente, na esteira do art. 373, II, do Código de Processo Civil.

Nítido, enfim, o propósito emulativo do recurso.

Fica, por tudo, integralmente confirmada a r. sentença, com a majoração dos honorários advocatícios a cargo da ré, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, de 10% (dez por cento) para 15% (quinze por cento) do valor total da condenação de direito material.

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao apelo.

FABIO TABOSA

Relator