



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000429250

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002981-24.2023.8.26.0472, da Comarca de Porto Feliz, em que é apelante JAQUELINE CRISTINA DE SOUZA (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), é apelada NELI ROSÁRIA POSSOBOM RAVELI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente) E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ISSA AHMED

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 39722

Apelação Cível nº 1002981-24.2023.8.26.0472

Comarca: Porto Feliz – 1ª Vara

Apelante: Jaqueline Cristina de Souza

Apelada: Neli Rosária Possobom Raveli

Juiz Prolator: Diogo da Silva Castro

APELAÇÃO. Ação de despejo c/c cobrança de aluguéis. Sentença de parcial procedência que decretou a rescisão do contrato de locação e condenou a ré locatária ao pagamento dos aluguéis vencidos até a data limite concedida para a desocupação voluntária do imóvel (uma vez que ausentes informações sobre a data de sua ocorrência), descontados os aluguéis cujo pagamento seja comprovado nos autos. Não determinado o despejo, pelo fato de a ré já ter desocupado o imóvel. Insurgência dela, pugnando pela inversão do julgado e pela condenação da autora locadora a lhe pagar a garantia locatícia oferecida nos autos. Subsidiariamente, requer que seja definido como data da entrega das chaves o dia 05/02/2024 e determinada a compensação de eventual débito com créditos decorrentes de pagamentos efetuados a maior a título de aluguéis. Acolhimento em parte. Imóvel locado para fins residenciais. Contrato prorrogado por prazo indeterminado. Pagamento de aluguel realizado com atraso pela inquilina. Não se evidencia, dos documentos carreados aos autos, que a locadora tenha concordado em alterar a data de pagamento dos locatícios, estipulada na avença. Inexistência de pagamentos a maior. Pleito de compensação formulado somente em grau de recurso, o que configura inovação recursal, inadmitida pelo ordenamento jurídico. Tendo em vista que a desocupação voluntária do imóvel ocorreu em 05/02/2024, data da entrega das chaves, comprovada por documento que foi trazido aos autos com a apelação e não foi refutado pela autora, ora apelada, de rigor a condenação da ré ao pagamento dos aluguéis vencidos até referida data, descontados os aluguéis cujo pagamento seja comprovado nos autos. Comando sentencial que comporta reparo apenas neste aspecto. **Recurso parcialmente provido, nos termos do acórdão.**

Trata-se de recurso de apelação interposto por Jaqueline Cristina de Souza contra a sentença de fls. 128/131 que, em ação de despejo c/c cobrança de aluguéis em face de si ajuizada por Neli Rosária Possobom Raveli, ora apelada, julgou parcialmente procedente a demanda, nos seguintes termos:

*“Diante do exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** a ação proposta por NELI ROSÁRIA POSSOBOM RAVELI em face de JAQUELINE CRISTINA DE SOUZA TEODORO para: 1) DECRETAR a rescisão do contrato de aluguel havido entre as partes, bem como o despejo da ré. Deixo, no entanto, de determinar o despejo, pelo fato de a ré ter desocupado o imóvel; e para 2) CONDENAR a requerida ao pagamento dos aluguéis vencidos até a data limite concedida para a desocupação voluntária do imóvel, de 15 dias corridos, por se tratar de prazo de direito material, contados da notificação (Lei nº 8.245/91, art. 65), considerando que não há informações sobre o dia em que se deu a desocupação, descontados os aluguéis cujo pagamento seja comprovado nos autos.*

A correção monetária e os juros de mora terão incidência nos termos do art. 389 e do art. 406, ambos do Código Civil, com a observância das alterações efetivadas pela Lei nº 14.905/2024, bem como pelos critérios ditados pelo direito intertemporal, da seguinte forma: I) até o dia 27/08/2024 (dia anterior à entrada em vigor da Lei nº 14.905/2024), a correção monetária será calculada pelo INPC-IBGE (Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo) e os juros de mora serão de 1% ao mês; II) a partir do dia 28/08/2024 (início da vigência da Lei nº 14.905/2024), o índice a ser utilizado será: a) o IPCA-IBGE, quando incidir apenas correção monetária; b) a taxa SELIC,

deduzida do IPCA-IBGE, quando incidir apenas juros de mora; c) a taxa SELIC, quando incidir conjuntamente correção monetária e juros de mora. O montante devido será apurado em cumprimento de sentença, por simples cálculo aritmético.

Diante da procedência da ação, dou por levantada a caução prestada às fls. 77/81.

Diante da sucumbência da parte ré, esta arcará com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor da causa. Observe-se a concessão da gratuidade da justiça, concedida nesta oportunidade.” (fl. 130).

Em seu apelo (fls. 134/139), a ré aduz que: (i) alugou, para fins residenciais, pelo valor de R\$ 850,00 (oitocentos reais) mensais, imóvel de propriedade da autora; (ii) sempre pagou em dia os aluguéis; (iii) verificasse, nas conversas transcritas às fls. 17/38 e 39/76, que ela continuamente procurava a autora locadora para fazer o pagamento dos aluguéis; (iv) embora estabelecido que o pagamento dos aluguéis seria sempre no dia 15 (quinze) de cada mês, a apelante solicitou à apelada se poderia pagar o aluguel no dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, o que foi prontamente atendido; (v) é inverídica a alegação de que a ré pagou R\$ 500,00 (quinhentos reais) em 27/11/2023, relativo ao aluguel que deveria ser quitado em 15/11/2023, deixando um débito de R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais); (vi) em 23/11/2023, a ré fez transferência para a conta bancária da autora, no valor de R\$ 580,00 (quinhentos e oitenta reais) e, em 25/11/2023, outro depósito na cifra de R\$ 220,00 (duzentos e vinte reais), totalizando R\$ 800,00 (oitocentos reais); (vii) em virtude de fortes chuvas no mês de novembro de 2023, a locadora foi

avisada de que a calha havia se soltado do telhado da garagem, tendo autorizado a inquilina a procurar alguém para o reparo, conserto que custou à locatária R\$ 100,00 (cem reais), motivo pelo qual a ré descontou, do aluguel, tal despesa; (viii) não possuía a requerida, portanto, em novembro de 2023, nenhum débito locatício no importe de R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais), como afirmou a autora; (ix) constata-se, das cópias dos extratos de transferência bancária realizada em favor da apelada, que, no mês de dezembro de 2023, a apelante pagou a quantia de R\$ 900,00 (novecentos reais), portanto, R\$ 50,00 (cinquenta reais) a mais do valor do aluguel; (x) a demandante agiu de má-fé ao propor a presente ação, uma vez que não havia débito locatício quando do ajuizamento, em 30/11/2023; (xi) diante da coação exercida pela locadora, a locatária deixou o imóvel, entregando as chaves para a apelada em 05/02/2024; (xii) o feito deve ser julgado improcedente e a autora condenada ao pagamento da garantia locatícia em favor da ré; e (xiii) embora a apelada tenha informado nos autos que o valor da locação era R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais), a apelante pagou durante, pelo menos, 18 (dezoito) meses, a cifra de R\$ 900,00 (novecentos reais), logo, possui créditos, os quais, em sede de cumprimento de sentença, devem ser utilizados para compensar eventual débito. Pugna pelo provimento do recurso para, reformando a sentença, julgar improcedente a ação e “condenar a apelada ao pagamento da garantia locatícia oferecida nos autos em favor da apelante”. Não sendo esse o entendimento, requer que seja definido como data da entrega das chaves o dia 05/02/2024 e determinada a compensação supracitada.

Recurso tempestivo e destituído de preparo, em razão da gratuidade da justiça deferida à ré (fl. 130).

Não foram apresentadas contrarrazões (fl. 147).

Sem expressa oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

Adoto o relatório da sentença:

“Vistos.

NELI ROSÁRIA POSSOBOM RAVELI, qualificada na inicial, propôs a presente ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de alugueres em face de **JAQUELINE CRISTINA DE SOUZA TEODORO**, também qualificada nos autos. Alega, em síntese, que a ré alugou seu imóvel, pelo valor mensal de R\$ 850,00, a serem pagos até o dia quinze de cada mês. Aduz que a ré tem deixado de pagar pontualmente os alugueis, até que, em novembro de 2023, pagou somente parte do valor. Requer a total procedência para a rescisão do contrato, decretação do despejo e condenação dos valores devidos. Procuração e documentos juntados (fls. 8/81).

Decisão de fl. 86 concedeu a liminar de desocupação, no prazo de 15 (quinze) dias, mediante caução.

Citada (fl. 94), a requerida apresentou contestação (fls. 95/99), alegando, em síntese, que efetuou o pagamento integral do aluguel mencionado na inicial, ainda que em datas distintas. Impugnou o pedido e requereu a improcedência da ação.

Réplica às fls. 116/118.

Instadas a especificar provas, fl. 119, a requerente não se interessou pela produção de provas adicionais (fl. 122), ao passo que a requerida manteve-se silente (fl. 123).

Ao final, a requerida informou que desocupou o imóvel (fl. 127).

Os autos vieram conclusos.

É O RELATÓRIO.” (fls. 128/129).

Pois bem.

Conheço o recurso de apelação, porque tempestivo e preenche os demais requisitos de admissibilidade.

Inicialmente, vale transcrever trecho do julgado ora examinado:

“Restou incontroversa que a requerida não pagou o aluguel de novembro de 2023, no tempo e modos devidos, situação que vinha ocorrendo, inclusive, há meses, conforme se depreende das conversas entre as partes trazidas aos autos, o que acarreta a consequência jurídica do despejo (art. 9.º, III, da Lei 8.245/91).

Nessas condições, é de ser decretado o despejo por falta de pagamento, que fica prejudicado pela desocupação voluntária do imóvel após a citação e deferimento da liminar (vide, nesse aspecto, fls. 127).

Outrossim, conforme faculdade prevista pela Lei nº 8.245/91, art. 62, inciso I, a autora formulou pedido de

cobrança referente aos aluguéis inadimplidos até a desocupação do bem.

Nesse ponto, em decorrência do incontroverso inadimplemento, deverá a requerida arcar com os débitos locatícios assumidos por meio do contrato de locação celebrado entre as partes até a efetiva imissão na posse, cujo valor deverá ser apurado em sede de cumprimento de sentença.

Com relação ao aluguel de novembro de 2023, observo que a requerida cuidou de comprovar o pagamento, ainda que tardio. A autora, em réplica, não impugnou especificamente essa alegação.

Neste cenário, a requerida deverá efetuar o pagamento dos alugueis vencidos até a data limite concedida para a desocupação voluntária do imóvel, de 15 dias corridos, por se tratar de prazo de direito material, contados da notificação (Lei nº 8.245/91, art. 65), considerando que não há informações sobre o dia em que se deu a desocupação, descontados os aluguéis cujo pagamento seja comprovado nos autos.” (fls. 129/130).

Da análise do conjunto probatório, constata-se que a ré locatária não logrou elidir, nos termos do artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil, os fatos constitutivos do direito invocado pela autora locadora.

Firmado entre as partes, com vigência de 12 (doze meses) meses, com início em 16/06/2020 e término em 15/06/2021, o contrato de

locação de fls. 14/16 foi prorrogado por prazo indeterminado.

Nele foi estabelecido, em sua cláusula 3ª, que o aluguel mensal “*deverá ser pago impreterivelmente todo **dia 15 (quinze)** de cada mês, subsequente ao mês vencido*” à autora, proprietária do imóvel, ou a seu representante, e que “*o prazo para pagamento dos alugueres e encargos da locação é improrrogável*”.

Saliente-se que os termos contratuais foram pactuados livremente entre as partes, sob o crivo da autonomia da vontade dos contratantes, devendo ser honrados, em atenção ao princípio do *pacta sunt servanda* e prestigiando-se a probidade e o primado da boa-fé objetiva, que devem permear as relações civis.

Os comprovantes de transferências bancárias de fls. 104 e 105, efetuadas, respectivamente, em 25/11/2023 e 23/11/2023, nos valores de R\$ 220,00 (duzentos e vinte reais) e R\$ 580,00 (quinhentos e oitenta reais) – quantias estas que não foram impugnadas especificamente pela autora –, comprovam que, em novembro de 2023, o pagamento foi realizado, pela ré, com atraso.

Não comporta guarida o argumento de que a locadora concordou com a alteração da data do pagamento dos aluguéis para todo dia 25 (vinte e cinco) de cada mês.

Da leitura das tratativas entre as partes, via aplicativo *WhatsApp*, acostadas às fls. 17/76, não se infere tal anuência, pelo contrário, evidencia-se o descontentamento da locadora com a reiterada impontualidade do adimplemento obrigacional pela locatária (fls. 21/24 e 30).

As irresignações da ré, suscitadas no apelo, não se mostraram capazes de infirmar o teor das referidas conversas.

E instadas as litigantes a especificarem as provas que pretendiam produzir (fls. 119/121), a ré requereu o julgamento antecipado do feito (fl. 122).

Ademais, consoante a cláusula 3ª retromencionada, eventual atraso permitido pela autora constituiria “*mera tolerância do **LOCADOR** sem que isso importe em novação ou modificação das obrigações pactuadas neste contrato*”.

Depreende-se também das fls. 75/76 que as partes pactuaram, em 13/09/2021, o reajuste do aluguel, alterando o valor locatício mensal de R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) para R\$ 900,00 (novecentos reais).

Não há falar-se, portanto, em existência de crédito em favor da locatária, uma vez que sequer houve pagamentos a maior.

No mais, acresça-se que o pleito de compensação foi formulado pela ré tão somente em grau de recurso, o que configura flagrante inovação recursal, inadmitida pelo ordenamento jurídico.

Por outro lado, a sentença comporta pequeno reparo apenas no que tange ao excerto que impõe à ré a condenação “*ao pagamento dos aluguéis vencidos até a data limite concedida para a desocupação voluntária do imóvel, de 15 dias corridos, por se tratar de prazo de direito material, contados da notificação (Lei nº 8.245/91, art. 65), considerando que não há*

informações sobre o dia em que se deu a desocupação, descontados os aluguéis cujo pagamento seja comprovado nos autos” (grifou-se).

Tendo em vista que a desocupação voluntária do imóvel ocorreu em 05/02/2024, data da entrega das chaves, comprovada pelo documento de fl. 140, que foi trazido aos autos com a apelação e não foi refutado pela apelada, de rigor a condenação da ré ao pagamento dos aluguéis vencidos **até referida data**, descontados os aluguéis cujo pagamento seja comprovado nos autos.

Por derradeiro, tem-se por prequestionada e reputa-se não violada toda a matéria constitucional e infraconstitucional invocada, anotando-se a desnecessidade de menção expressa a todos os dispositivos legais e argumentos trazidos pelas partes, conforme entendimento pacífico do Colendo Superior Tribunal de Justiça.

Ante o exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso de apelação, para reformar, em parte, a sentença, apenas para consignar que a ré fica condenada ao pagamento dos aluguéis vencidos até a data da desocupação voluntária do imóvel (05/02/2024 – data da entrega das chaves), descontados os aluguéis cujo pagamento seja comprovado nos autos.

Mantido, no mais, o comando sentencial.

ISSA AHMED
RELATOR