



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
26ª Câmara de Direito Privado  
Apelação Cível nº 1007931-40.2021.8.26.0248

**Registro: 2025.0000307185**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007931-40.2021.8.26.0248, da Comarca de Indaiatuba, em que é apelante/apelada VALDENIRA PEREIRA, são apelados/apelantes AMANDA CAROLINE ALVES ROSA e WELLINGTON TIAGO ROSA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso da autora e desproveram o recurso dos reus por V. U.**

, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 28 de março de 2025.

**ANTONIO NASCIMENTO**

**Relator**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
26ª Câmara de Direito Privado  
Apelação Cível nº 1007931-40.2021.8.26.0248

**02ª Vara Cível do Foro da Comarca de Indaiatuba/SP**

**Apelantes/Apelados: VALDENIRA PEREIRA; AMANDA CAROLINE ALVES  
ROSA E WELLINGTON TIAGO ROSA**

**MM Juiz de Direito: Dr. SÉRGIO FERNANDES**

**VOTO Nº 37.912**

LOCAÇÃO DE IMÓVEL – AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA. Incontroverso inadimplemento contratual. Lide reconvenção em que se discutiu a prestação de serviços de pintura, limpeza e reparos pelo corréu em favor da autora com o intuito de abatimento do crédito locatício perseguido. Réus-reconvintes que não se desincumbiram do ônus de comprovar os fatos constitutivos de seu direito. Inteligência ao art. 373, do CPC. Procedência da ação e improcedência da reconvenção. Sentença parcialmente reformada. RECURSO DA AUTORA PROVIDO – RECURSO DOS RÉUS DESPROVIDO.

Trata-se de recursos de apelação interpostos nos autos da **ação de despejo por falta de pagamento**, cumulada com cobrança, fundada em contrato de locação de imóvel, proposta por **Valdenira Pereira** contra **Amanda Caroline Alves Rosa e Wellington Tiago Rosa**. Foi proferida a r. sentença de fls. 341/343 que julgou **procedente** a pretensão deduzida na ação e **parcialmente procedente** a reconvenção para condenar os réus a pagar à autora os alugueres vencidos e não pagos entre fevereiro de 2020 a março de 2013, bem como demais consectários da locação, com correção monetária e juros de mora de 1% ao mês a partir de cada vencimento, compensando-se o valor de R\$ 9.000,00. Sucumbência recíproca, mediante condenação das partes ao pagamento de metade das custas



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
26ª Câmara de Direito Privado  
Apelação Cível nº 1007931-40.2021.8.26.0248

processuais, bem como honorários advocatícios fixados em R\$ 1.500,00 aos réus e 20% do valor da condenação à autora, observada a gratuidade de justiça.

Aduz a autora que o julgado carece de parcial reforma, ao que insiste na tese de que os serviços realizados pelos réus se revelaram imprestáveis, a justificar a suficiência do valor pago de R\$ 9.000,00, que não deve ser objeto de compensação, o que enseja a improcedência da reconvenção, com inversão do ônus sucumbencial – fls. 363/366.

Os requeridos, por seu turno, insurgem-se contra o montante atualizado cobrado pelos autores a título de aluguel, débito de energia elétrica e honorários advocatícios. Insistem, ainda, no acolhimento integral do pedido reconvenicional, porquanto prestados serviços de pintura à autora no valor R\$ 33.000,00, dos quais apenas 15% não foram concluídos, a justificar um crédito de R\$ 19.050,00, já abatido os R\$ 9.000,00 pagos pela autora, além de sua condenação ao pagamento, com exclusividade, do ônus sucumbencial – fls. 369/387.

Os recursos preenchem os pressupostos de admissibilidade. Contrarrazões a fls. 391/394 e 395/406.

**É o relatório.**

Cuidam os autos de ação de despejo por falta de pagamento, cumulada com cobrança, fundada em contrato de locação de



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
26ª Câmara de Direito Privado  
Apelação Cível nº 1007931-40.2021.8.26.0248

imóvel. Narrou a autora que os requeridos incorreram em inadimplemento contratual desde março de 2020, ao que postulou judicialmente o pagamento dos aluguéis e acessórios em aberto, sob pena de despejo coercitivo.

Os requeridos apresentaram contestação a fls. 13/163, ocasião em que suscitaram semelhantes teses ora replicadas nas razões de seu reclamo, além de formularem pedido reconvenicional estribado no fato de que as partes entabularam contrato de prestação de serviços de pintura, limpeza e impermeabilização de telhado, laqueadura e verniz no madeiramento do imóvel a cargo do corréu, em troca dos aluguéis vencidos e vincendos, ao preço de R\$ 33.000,00, pelos quais foram pagos apenas R\$ 9.000,00.

Réplica a fls. 206/211. A fls. 277 foi acolhido o pedido liminar de desocupação do imóvel e autora foi imitada na posse do imóvel em 27.03.2022 – fls. 314. Audiência de instrução e julgamento realizada em 18.04.2023, conforme termo de fls. 318/320. Alegações finais a fls. 332/334 e 335/340, seguidas da sentença recorrida de fls. 341/343.

Colocados os fatos, tem-se como irretorquível o posicionamento adotado pelo douto magistrado de origem, com relação ao mérito da ação, a ser mantido pelos seus próprios fundamentos, comportando a sentença mínima modificação em relação ao desfecho da reconvenção.

Extrai-se das razões recursais dos requeridos que lhes descabe pretender discutir o valor da quantia cobrada pela autora a título de aluguel, acessórios e honorários advocatícios, a exemplo do



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
26ª Câmara de Direito Privado  
Apelação Cível nº 1007931-40.2021.8.26.0248

que realizado em contestação se, na hipótese, não foi acolhida a pretensão dos acionantes estribada na planilha de fls. 39, devendo a parte acionada, neste aspecto, ater-se ao que efetivamente foi decidido na sentença recorrida, que delineou com objetividade a obrigação contratual inadimplida e os seus respectivos consectários, sem qualquer relação com o cálculo elaborado pela autora.

Com relação ao pleito reconvenicional, tem-se que os requeridos não se desincumbiram do ônus de comprovar que o contrato de prestação de serviços de pintura foi avençado no total de R\$ 33.000,00, o que lhes incumbia, nos termos do art. 373, do CPC.

Ademais, não há como se afirmar, com a certeza necessária, que foram realizados 85% dos serviços contratados, tal como alegado pelos réus, haja vista que impugnada a qualidade de sua execução. Há, ainda, prova testemunhal no sentido de que apenas 30% do serviço de pintura foi executado, conforme depoimento prestado por Lucimar Lima. E, segundo o depoimento pessoal prestado pela autora, este percentual foi ainda superior, já que alegou que 80% dos serviços não foram realizados. Ressalta-se, ainda, que a testemunha Valdir Farias, em seu depoimento, classificou como péssimo o serviço de laqueamento de portas realizado pelo corréu.

O julgado guerreado bem consignou o seguinte:

*“Os réus foram então contratados pela autora para prestação de serviços de pintura em outro imóvel de propriedade da autora. E outro contrato foi celebrado de forma verbal. As partes divergem quanto ao*

PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
26ª Câmara de Direito Privado  
Apelação Cível nº 1007931-40.2021.8.26.0248

*valor contratado. Os réus legam que o valor contratado foi de R\$ 33.000,00 enquanto a autora reconvinda alega que foi de R\$ 21.000,00. Ante a forma verbal da contratação e a quitação de ausência de provas a respeito entendo que deve ser acolhido o valor reconhecido pela ré reconvinda, ou seja, R\$ 21.000,00, dos quais nove mil foram reconhecidamente pagos pela mesma. Portanto, a autora é devedora da importância de R\$ 12.000,00. **Entretanto, os serviços em comento não foram totalmente prestados e assim as testemunhas foram uníssonas em afirmar e confirmar a imprestabilidade do serviço. Portanto, face às provas coligidas nos autos, notadamente a prova oral, vê-se que o valor pago pela autora reconvinda é suficiente para a quitação do parcial serviço efetuado no segundo imóvel.***

Quanto ao mais, subsiste o inconformismo da autora, pois se a sentença reconheceu expressamente que o valor pago pela parte acionante, de R\$ 9.000,00, revelou-se suficiente para a quitação do serviço realizado de modo parcial pelo réu, então não há que se cogitar na compensação imposta na parte dispositiva do julgado.

Considerando que a pretensão da reconvenção envolve o recebimento da quantia de R\$ 19.050,00, e que já realizado o abatimento do importe de R\$ 9.000,00, então, o julgamento de improcedência desta lide é medida de rigor, carreando-se aos reconvintes o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

O resultado do julgado traz reflexos, também, na distribuição do ônus sucumbencial da ação, que também deve ser atribuído, com exclusividade, aos requeridos, cabendo-lhes, ainda, o pagamento dos honorários advocatícios já fixados em 20% sobre o valor da condenação.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
26ª Câmara de Direito Privado  
Apelação Cível nº 1007931-40.2021.8.26.0248

Postas estas premissas, **dá-se provimento** ao recurso da autora, e **nega-se provimento** ao recurso dos réus.

**Antonio (Benedito do) Nascimento**  
**RELATOR**