



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000307510

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000436-29.2020.8.26.0102, da Comarca de Cachoeira Paulista, em que são apelantes SOLANGE APARECIDA RESENDE DA SILVA (INVENTARIANTE), ARY DE SOUZA REZENDE (ESPÓLIO), JURACI OLIVEIRA REZENDE (ESPÓLIO) e ADAURI JOSE REZENDE, é apelado AMERICAN TOWER DO BRASIL CESSÃO DE INFRAESTRUTURAS LTDA..

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, 29 de março de 2025.

FABIO TABOSA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelantes: Solange Aparecida Resende da Silva, Espólio de Ari de Souza Resende e Espólio de Juraci Oliveira Resende

Apelada: American Tower do Brasil Cessão de Infraestruturas Ltda.

Interessado: Adauri José Resende

Apelação nº 1000436-29.2020.8.26.0102 – 2ª Vara de Cachoeira Paulista

Voto nº 31.117

Locação. Demanda declaratória de validade de termo aditivo de contrato de locação cumulada com consignação em pagamento de aluguéis. Autora, locatária, que após o falecimento do locador original, foi instada pela corré Solange, filha daquele, ao pagamento integral dos aluguéis a ela, como inventariante, quando o contrato previa a destinação dos valores também ao corréu Adauri, outro filho do locador. Anterior demanda, movida por Adauri contra a autora, julgada procedente, com o reconhecimento do inadimplemento da autora em relação à quota devida a esse réu e a condenação ao pagamento correspondente. Autora que cumpriu o julgado, depositando os valores em favor do corréu e, dessa forma, consumando pagamento em duplicidade no tocante a essa parcela. Enriquecimento sem causa da corré, que recebeu os aluguéis desprovida de título a a tanto, de par com inequívoco empobrecimento sem causa da autora, pela necessidade de pagamento em duplicidade. Fato não imputável à autora, que não efetuou o primeiro pagamento por erro, mas por pressão exercida pela própria Solange, valendo-se de sua condição de inventariante. Ressarcimento, por essa, dos valores indevidamente recebidos. Sentença em tal sentido confirmada. Apelação da corré Solange e dos espólios corréus desprovida.

VISTOS.

A r. sentença de fls. 686/691 julgou procedente demanda declaratória de validade de negócio jurídico (aditivo a contrato de locação) cumulada com consignação em pagamento de aluguéis; considerou o MM. Juiz, inicialmente, atingida pela coisa julgada a pretensão da autora ao decreto de quitação dos aluguéis vencidos entre dezembro de 2013 e novembro de 2017, pagos à corré Solange, uma vez que tal matéria teria sido apreciada na ação de despejo cumulada com cobrança proposta pelo corréu Adauri (Processo nº 1000196-79.2016.8.26.0102), culminando

na condenação da locatária-autora ao pagamento dos referidos aluguéis em seu favor, assim como reconhecida a falta de interesse de agir da autora para requerer, em demanda autônoma, a prestação de contas nos autos do inventário de Ary, locador. Entendeu, quanto aos demais pleitos, pela validade do aditivo contratual firmado pela autora com a corré Solange, de modo que devido o pagamento dos aluguéis em aberto ao corréu Adauri, nos termos do decidido na demanda anterior, até novembro de 2017, a partir daí passando eles a ser devidos à corré Solange, na condição de inventariante dos bens deixados pelo locador Ary, e também por Juraci, cônjuge daquele e beneficiária de parcela dos aluguéis. Nesse particular, salientou que caberia à corré Solange obedecer aos termos do contrato original até o momento em que formulado o aditivo contratual, considerando ter a locação, até esse momento, se transmitido aos herdeiros, sem a existência de motivo que justificasse a exclusão da estipulação de pagamento de parte dos aluguéis em favor de Adauri. Declarou, em conclusão, a validade do aditivo contratual firmado entre a inventariante e a autora, com declaração da extinção da estipulação em favor de terceiros existente no contrato original, tendo por desobrigada a autora, por consequência, e pagar qualquer valor ao corréu Adauri a partir de dezembro de 2017. Condenou a corré Solange, por outro lado, a ressarcir à autora o valor suportado por ela em função da condenação havida no Proc. nº 1000196-79.2016.8.26.0102, com correção monetária desde o pagamento e acréscimo de juros de mora desde a citação. Acolheu, por fim, o pedido de consignação dos valores dos aluguéis vencidos no custo da demanda, declarando-os devidamente liquidados.

Apelam os espólios corréus, representados por Solange, e essa, pessoalmente (fls. 702/710), insurge-se, especificamente, contra a condenação de Solange ao ressarcimento de valores à autora, sob alegação de ter essa, autora, dado causa à situação, pelo sua própria demora em celebrar o aditivo contratual na época do falecimento de Ary e Juraci, como por ela, corré, solicitado. Alegam ter sido essa a causa da condenação da autora ao pagamento de aluguéis em aberto em favor de Adauri, sustentando não ter ela informado naqueles autos que o locador, Ary, teria falecido, e que os aluguéis estariam sendo pagos diretamente a ela, Solange, tampouco chamando-a ao processo para esclarecer a situação evidenciada. Insistem, no mais, sempre ter sido Solange pessoa legitimada a administrar os

negócios jurídicos deixados de seus pais, inclusive celebrar contratos e receber valores em nome dos espólios. Batem-se, em conclusão, pela reforma da r. sentença quanto a esse aspecto, com o afastamento da condenação ao ressarcimento de valores em favor da autora.

O recurso, que é tempestivo, foi devidamente processado, manifestando-se a apelada em contrarrazões no prazo legal (fls. 741/752); deixaram os apelantes, outrossim, de recolher as custas de preparo, por serem beneficiários da gratuidade processual.

Registre-se, por fim, ter sido apresentado recurso de apelação também pelo corréu Adauri (fls. 714/734), o qual foi, contudo, dado por deserto pela decisão monocrática de fl. 801.

É o relatório.

Não prospera o inconformismo.

Cumpre, inicialmente, estabelecer a cronologia dos fatos.

O contrato de locação inicial foi firmado em 7 de fevereiro de 2012 entre a autora, na condição de locatária, e Ary, na condição de locador (casado em comunhão total de bens com Juraci), e estipulava o pagamento dos aluguéis em favor de terceiros, quais sejam, Adauri (filho), Solange (filha) e Juraci (esposa), fracionados em partes iguais (fls. 34/40).

Com o falecimento de Ary em 31 de junho de 2012 e de Juraci em 4 de julho de 2013, a corré Solange foi nomeada inventariante nos autos dos inventários dos bens deixados por ambos (fls. 147/148). Apresentou-se ela, então, perante a locatária, na condição de representante dos espólios, requerendo que, a partir de então, a parte destinada a Adauri dos aluguéis fosse a si paga diretamente, passando, a partir de dezembro de 2013, a receber 2/3 do valor total do aluguel mensal, permanecendo o 1/3 restante a ser pago em conta corrente em nome de Juraci, em que pese falecida (fls. 50/134 e 135/138).

O corréu Adauri, então, promoveu ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis contra a autora (Proc. nº 1000196-79.2016.8.26.0102), tendo por base o inadimplemento da parcela que lhe

caberia dos aluguéis de janeiro de 2014 a janeiro de 2016 (fls. 41/49).

A demanda foi julgada procedente, condenando-se a ora autora ao pagamento dos aluguéis em aberto e dos que se venceram no curso da demanda, por se considerar que o pagamento feito em benefício da ora ré Solange não se prestaria a liquidar a obrigação relativa a esse réu (fls. 139/142); promoveu a autora, então, a autora, em fase de cumprimento de sentença, depósito judicial no valor de R\$ 148.007,24 (cento e quarenta e oito mil e sete reais e vinte e quatro centavos) (fl. 330).

Após a prolação daquela sentença, contudo, a corré Solange buscou a ora autora, extrajudicialmente, firmando com ela, na condição de inventariante, aditivo contratual, por meio do qual se estabeleceu que, a partir de dezembro de 2017, a integralidade dos aluguéis deveria ser paga diretamente para Solange (fls. 143/145).

Buscou-se em sede de cumprimento de sentença, a partir da apresentação desse aditivo, o reconhecimento da cessação da obrigatoriedade de pagamento de parte do aluguel pela autora a Adauri, pretensão não acolhida naqueles autos (fls. 495/498).

Pois bem. Restou devidamente assentada pelo julgado de Primeiro Grau, considerando o não conhecimento do recurso do corréu Adauri, a validade do aditivo contratual firmado entre a autora e a corré Solange, pelo que devidos os aluguéis perseguidos por Adauri na demanda anterior tão somente até a competência de novembro de 2017, girando a discussão remanescente tão somente em torno da condenação imposta à corré Solange ao ressarcimento à autora do valor por essa depositado em juízo naqueles autos, valores pagos igualmente, em sua inteireza, em favor de Solange, por força da solicitação dessa.

Ora, por mais que essa, Solange, não tenha sido parte na demanda entre a autora e Adauri, a decisão ali proferida, reconhecendo o direito de Adauri ao recebimento de sua quota, inegavelmente a vincula, mesmo porque diz respeito a negócio jurídico do qual ela, Solange, também fazia parte, e cujos termos foram descumpridos pela autora por inequívoca influência de Solange.

A par disso, no plano objetivo, não há como negar o enriquecimento sem causa dessa última. O contrato estava em vigor nos termos

inicialmente estabelecidos, o que restou reconhecido judicialmente, e a autora foi levada a não observar seus termos por ato unilateral injustificado da inventariante, vindo a desembolsar em duplicidade os aluguéis.

Se a autora pagou duas vezes, se ficou assentado que Adauri fazia jus à sua quota e, finalmente, se Solange recebeu esses mesmos valores sem título que a autorizasse a tanto, é inegável seu dever de restabelecimento do equilíbrio patrimonial mediante o ressarcimento do que recebeu indevidamente.

Nota-se que, como forma de convencimento utilizada para levar a autora a alterar a forma de pagamento dos locativos, Solange se apresentou como inventariante dos espólios de Ary e Juraci, exigindo o pagamento integral dos aluguéis a si e alegando, por *email*, que Adauri não seria mais beneficiário, e sim herdeiro (fl. 407), de modo que a ela, Solange, caberia, agora, o recebimento de sua parte para que depois promovesse o repasse no inventário (fl. 408), salientando expressamente que a autora não depositasse “*nem mais um centavo para ele*” (fl. 406).

Correta, por tudo, a determinação de devolução, com a agravante de que a apelante Solange acabou por nem mesmo demonstrar que, a partir dos inventários, qualquer fração dos aluguéis tenha sido repassada de algum modo a Adauri, ou ao menos restado separada como renda dos espólios, ao que tudo indica simplesmente embolsando os valores em proveito próprio.

Fica, pois, confirmada a r. sentença, majorando-se os honorários advocatícios devidos pelos apelantes, à luz do art. 85, § 11, do CPC, de 7,5% (sete e meio por cento) – 2,5% para Solange e 2,5% para cada um dos espólios - para 10% (dez por cento) do valor atualizado da causa, ressalvada a gratuidade processual vigente em favor de Solange.

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

FABIO TABOSA

Relator