



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000308097

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001108-40.2022.8.26.0531, da Comarca de Santa Adélia, em que é apelante/apelado ANTONIO CARLOS GENARI (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado/apelante WALDEMIR CAVALLINI NETO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso do réu e negaram provimento ao recurso do autor. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 30 de março de 2025.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1001108-40.2022.8.26.0531

COMARCA DE SANTA ADÉLIA – VARA ÚNICA

APELANTES: ANTONIO CARLOS GENARI / WALDEMIR CAVALLINI NETO

APELADOS: WALDEMIR CAVALLINI NETO / ANTONIO CARLOS GENARI

JUIZ PROLATOR: RODRIGO PERES SERVIDONE NAGASE

VOTO Nº 11.216

APELAÇÃO - INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS ÚTEIS – AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DO CUSTEIO PELO LOCATÁRIO – INEXISTÊNCIA DE AUTORIZAÇÃO DO LOCADOR – RECONVENÇÃO - INADIMPLEMENTO DE ALUGUÉIS. Ação de indenização por benfeitorias fundada em contrato de locação de imóvel. Insurgência de ambas as partes. Necessidade de prova inequívoca da realização das melhorias e do efetivo custeio pelo locatário. Conjunto probatório insuficiente para demonstrar o desembolso dos valores pleiteados. Documentos apresentados consistentes em orçamentos e estimativas genéricas, sem comprovação idônea de pagamento. Benfeitorias úteis que exigem autorização expressa do locador para ensejar indenização, conforme artigo 35 da Lei 8.245/91, a qual não restou demonstrada nos autos. Reforma da sentença para julgar improcedente a ação principal. Reconvencional fundada no inadimplemento dos aluguéis vencidos entre agosto de 2019 e março de 2020. Ônus da prova do pagamento incumbia ao locatário, nos termos do artigo 373, II, do CPC. Ausência de recibos ou qualquer outro elemento comprobatório idôneo. Presunção de inadimplência mantida. Redistribuição dos ônus sucumbenciais e majoração dos honorários advocatícios devidos ao réu/reconvinte, nos termos do artigo 85, §11, do CPC. Sentença reformada em parte. Recurso do réu provido. Recurso do autor improvido.

Vistos.

Trata-se de ação de indenização por benfeitorias, fundada em contrato de locação de imóvel, ajuizada por Waldemir Cavallini Neto em face de Antonio Carlos Genari, julgada procedente pela r. sentença de fls.

191/193, cujo relatório se adota, para condenar o réu ao pagamento de R\$ 31.356,38 a título de ressarcimento das benfeitorias realizadas no imóvel, com correção monetária desde o desembolso e juros de 1% ao mês a partir da citação.

A sentença também julgou procedente a reconvenção, condenando o autor ao pagamento de R\$ 5.214,00 referentes a aluguéis vencidos entre 08/2019 e 03/2020, com correção monetária e juros de 1% ao mês a partir da citação.

Inconformadas, recorrem ambas as partes (fls. 196/217 e 235/238), buscando a reforma do julgado.

O réu aduz, em síntese, que não restou comprovado que o autor tenha efetivamente arcado com os custos das benfeitorias realizadas no imóvel, sustentando que a sentença desconsiderou documentos em seu nome (fls. 42/62) e depoimentos testemunhais que indicariam que ele próprio custeou as referidas obras. Argumenta, ainda, que parte significativa do montante indenizatório corresponde a valores estimados de mão de obra própria, sem qualquer comprovação idônea. Alega, ademais, que, tratando-se de benfeitorias úteis, a indenização dependeria de autorização expressa do locador, o que não teria ocorrido. Por fim, sustenta que eventual indenização deveria ser reduzida à metade, em razão da meação da ex-esposa do autor, Karla Eduarda Genari, filha do réu. Pugna pela reforma da sentença para julgar improcedente a ação ou, subsidiariamente, reduzir o montante indenizatório, afastando valores não comprovados e aplicando a regra da meação.

O autor, em seu recurso adesivo, sustenta que não há prova da inadimplência dos aluguéis vencidos entre agosto de 2019 e março de 2020, pois os pagamentos eram efetuados em dinheiro, sem emissão de recibos, e que o réu apenas suscitou a suposta dívida após o ajuizamento da ação principal. Subsidiariamente, requer que eventual condenação seja limitada à metade do valor cobrado, em razão da meação com sua ex-

esposa, Karla Eduarda Genari, filha do réu, que também residia no imóvel à época.

Recurso tempestivo, sem preparo em razão da gratuidade judiciária concedida às partes (fl. 112 e 147) e regularmente processado, com contrarrazões (fls. 221/233 e 243/246). Recebido, neste momento, em seus efeitos legais, nos termos do artigo 1.012 do Código de Processo Civil.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Respeitados os argumentos expostos nas razões recursais e na r. sentença guerreada, pelo meu voto, dou provimento ao recurso do réu e nego provimento ao recurso adesivo do autor.

Narra o autor, em sua inicial, que, durante a vigência do contrato verbal de locação do imóvel de propriedade do réu, realizou diversas benfeitorias no bem, arcando integralmente com os custos das reformas, sem que houvesse o devido ressarcimento. Afirma que efetuou melhorias estruturais, apresentando notas fiscais e orçamentos como prova dos valores despendidos, razão pela qual requereu a condenação do réu ao pagamento da quantia de R\$ 31.356,38, acrescida de correção monetária e juros.

Em sede de contestação, o réu negou que o autor tenha custeado as benfeitorias, alegando que ele próprio arcou com os custos das obras realizadas no imóvel. Apresentou documentos em seu nome e produziu prova testemunhal para demonstrar que foi o responsável pelos pagamentos. Além disso, formulou pedido reconventional, requerendo a condenação do autor ao pagamento dos aluguéis vencidos entre agosto de 2019 e março de 2020, no valor de R\$ 5.214,00, sob a alegação de inadimplência no período em questão.

Adveio, então, a r. sentença ora guerreada, que julgou procedente a ação principal, condenando o réu ao pagamento de R\$

31.356,38 a título de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas no imóvel, e também julgou procedente a reconvenção, condenando o autor ao pagamento de R\$ 5.214,00, referentes aos aluguéis vencidos, ambos os valores acrescidos de correção monetária e juros.

Pois bem.

O cerne da controvérsia recai sobre a ausência de prova suficiente acerca da realização das benfeitorias pelo autor e da efetiva assunção dos custos por ele, fundamentos essenciais para o deferimento da indenização pretendida.

Nos termos do artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil, competia ao autor demonstrar, de forma clara e inequívoca, que realizou melhorias no imóvel e que custeou integralmente as despesas correspondentes para que fizesse jus à indenização pleiteada. Contudo, no meu sentir, o acervo probatório não enseja a condenação do réu ao pagamento do ressarcimento.

A documentação apresentada nos autos não comprova, de maneira idônea, a efetiva realização das benfeitorias e tampouco que elas tenham sido custeadas pelo autor. A maior parte dos documentos acostados trata-se de simples orçamentos e pedidos, os quais, por sua natureza, não possuem força probatória suficiente para atestar o desembolso dos valores indicados, posto que não indicam forma nem autoria de pagamento. Além disso, os orçamentos de fls. 110/111 foram elaborados dois anos após a saída do autor do imóvel e não refletem um levantamento técnico detalhado que possa servir de parâmetro indenizatório.

Ressalte-se que, respeitado o entendimento exposto na r. sentença de primeiro grau, os aludidos documentos colacionados a título de orçamento (fls. 42/62) foram emitidos de forma inconsistente, ora em nome do autor, ora em nome do réu e ora em nome de Karla (ex-esposa do autor e filha do réu). O fato de terem sido assinados pelo autor não possibilita a identificação precisa de quem efetivamente realizou o pagamento dos

materiais utilizados para as supostas benfeitorias. Soma-se a isso o fato de que os cálculos apresentados nos referidos orçamentos se restringem a uma estimativa genérica, fixando o custo da mão de obra em R\$ 600,00 por metro quadrado, sem qualquer individualização das benfeitorias realizadas ou detalhamento dos valores. Tais circunstâncias comprometem a credibilidade dos documentos juntados e evidenciam sua inaptidão para fundamentar a condenação imposta na sentença.

O único recibo efetivamente existente nos autos encontra-se à fl. 108, no valor de R\$ 1.940,00, quantia significativamente inferior ao montante pleiteado. Ademais, ainda que tal documento comprove a compra de um portão e uma lixeira, não há qualquer elemento que permita afirmar categoricamente que tais bens tenham sido, de fato, instalados no imóvel objeto da lide. O valor apontado na inicial, portanto, não encontra amparo probatório suficiente para justificar a condenação do réu.

Ademais, as benfeitorias descritas na inicial são, em sua maioria, benfeitorias úteis, que, nos termos do artigo 35 da Lei 8.245/91, somente são indenizáveis se houver autorização expressa do locador. O autor não demonstrou a existência de qualquer consentimento formal para a realização das obras, circunstância que, por si só, já afastaria o direito à indenização.

Diante da ausência de prova suficiente da efetiva realização das benfeitorias e do respectivo custeio pelo autor, impõe-se a reforma da sentença para julgar improcedente a ação principal.

No que se refere à condenação do autor ao pagamento dos aluguéis vencidos entre 2019 e 2020, não há fundamento para qualquer reforma. Nos termos do artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil, o ônus de comprovar o adimplemento recai sobre aquele que alega tê-lo realizado. No caso, o autor limitou-se a sustentar que os aluguéis foram quitados em espécie, sem, contudo, apresentar qualquer recibo, comprovante de transferência ou outro elemento probatório minimamente

idôneo que corroborasse sua alegação.

Não se pode exigir do réu que comprove a inexistência do pagamento, uma vez que se trata de fato negativo, o que configuraria a chamada "prova diabólica", incompatível com o sistema processual vigente. Assim, ausente qualquer elemento probatório capaz de infirmar a presunção de inadimplência, mantém-se a condenação do autor ao pagamento dos aluguéis vencidos, nos termos da sentença.

Assim é o entendimento desta C. Câmara:

“Locação de imóvel residencial – Ação de despejo por falta de pagamento cumula com cobrança – Preenchidos os requisitos para concessão do benefício, fica rejeitada a impugnação à justiça gratuita concedida ao autor. - Incontroverso o inadimplemento dos aluguéis e de parte dos encargos locatícios - Ausente prova da quitação afirmada pelo locatário, que é essencialmente documental, de cujo ônus não se desincumbiu – Inadequação do pedido contraposto de compensação do valor das alegadas benfeitorias necessárias realizadas no imóvel – Ausente hipótese de fixação dos honorários por equidade, o que se altera, fim para o qual se reforma em parte a sentença e se dá provimento em parte ao recurso.” (TJSP; Apelação Cível 1000877-33.2023.8.26.0416; Relator (a): Silvia Rocha; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Panorama - 2ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 27/03/2024; Data de Registro: 27/03/2024)

Assim, impõe-se a reforma da r. sentença para julgar improcedente a ação principal, mantendo-se, por outro lado, a procedência do pedido reconvenicional, tal como decidido em primeiro grau. Diante do desfecho do julgamento, impõe-se a redistribuição das custas processuais e dos honorários advocatícios, os quais deverão ser integralmente suportados pelo autor, tanto em relação à ação principal quanto à reconvenção.

Diante do resultado do recurso, de rigor a majoração dos honorários advocatícios em sede recursal devidos ao réu/reconvinte, que

fixo em 12% sobre o valor da condenação, ressalvada a gratuidade judiciária concedida ao autor.

Considera-se prequestionada a matéria constitucional e infraconstitucional, desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando a decisão da questão posta (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer), razão pela qual desde já se esclarece desnecessária a interposição de embargos de declaração exclusivamente para tal finalidade.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso do réu e **NEGO PROVIMENTO** ao recurso do autor.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS
Relator