



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000310591

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1076921-08.2022.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MARIA IONE TELES FEITOSA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada DENISE SIMOES DE CARVALHO.

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 em parte 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) E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 31 de março de 2025.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO N° 27.602

APELAÇÃO N° 1076921-08.2022.8.26.0100

COMARCA: SÃO PAULO (20ª VARA CÍVEL CENTRAL)

APELANTE: MARIA IONE TELES FEITOSA

APELADA: DENISE SIMÕES DE CARVALHO

JUÍZA DE PRIMEIRO GRAU: ELAINE FARIA EVARISTO

LOCAÇÃO - Imóvel - Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança - Pretensão fundada em inadimplemento da locatária - Sentença de parcial procedência - Apelo da ré - Previsão contratual de renúncia ao direito à indenização por benfeitorias úteis ou necessárias - Disposição em harmonia com a regra do artigo 35 da Lei nº 8.245/91 - Ausência, ademais, de comprovação das quantias despendidas - Pagamentos parciais comprovados - Valores recebidos pela autora não ressalvados - Afronta ao princípio da boa-fé - Cobrança de valores já pagos - Devolução em dobro imposta à autora - Artigo 940 do Código Civil - Litigância de má-fé configurada - Apelação parcialmente provida

A sentença de fls. 147/150, cujo relatório é adotado, complementada pela decisão de fl. 182 proferida em sede de embargos de declaração, julgou parcialmente procedente a ação para condenar a ré “ao pagamento das parcelas de aluguel indicadas na planilha de fls. 10, com exceção daquelas vencidas em 20 de agosto de 2020, 20 de outubro de 2020, 20 de janeiro de 2021, 20 de fevereiro de 2021, 20 de junho de 2021, 20 de julho de 2021, 20 de agosto de 2021, 20 de setembro de 2021, 20 de outubro de 2021 e 20 de novembro de 2021, bem como das parcelas de aluguel e demais encargos da locação não pagos, vencidos no curso da lide até a data da desocupação do imóvel, tudo com multa de 10%, correção monetária e juros de mora de 1% ao mês a contar da data de cada vencimento. Ao final, diante da sucumbência recíproca, cada parte arcará com metade das custas e despesas processuais. A autora pagará honorários advocatícios em favor do patrono da ré, fixados em 10% dos aluguéis afastados por esta sentença. A ré pagará honorários advocatícios em favor do patrono da autora, fixados em 10% do valor da condenação”.

Apela a ré (fls. 185/199) alegando que “*interpôs Embargos de declaração para questionar a omissão do comprovante de pagamento referente ao boleto de 20/07/2020 (fls. 71) que constou como dentre os meses não comprovados pela Apelante. O boleto foi pago e comprovado através do extrato bancário com a data do pagamento 21/07/2020 e o valor R\$ 1.462,30, o que confere exatamente com os demais pagamentos, com mesmo vencimento e valor. A Apelada recebeu e não se manifestou sobre o comprovante anexado, restando claro o equívoco da r. sentença*”. Sustenta que “*a casa alugada para moradia da Apelante foi destelhada, por força maior (tempestade de vendaval), a mesma consertou e juntou o recibo do gasto que teve para arrumar o telhado da casa de propriedade da Apelada (fls.68/69), trata-se de benfeitoria necessária, que tem relação com a segurança do imóvel e dos inquilinos, e que conforme consta no próprio contrato de locação, referida obra expressamente é uma exceção e a locatária estava autorizada a realizar essa obra mesmo sem autorização da locadora e deveria ser restituída quando findo ou rescindido o contrato*”. Pedes “*seja deferida a pesquisa vai SISBAJUD para a datas dos boletos que a Apelante não conseguiu localizar por motivos de força maior (20 de junho de 2020, 20 de novembro de 2020 e 20 de dezembro de 2020)*” e que a apelada seja condenada a devolver em dobro os valores cobrados pelos débitos já adimplidos.

O recurso foi regularmente processado e respondido (fls. 210/215).

É o relatório.

Ressalvado o entendimento da MM. Juíza de primeiro grau, o inconformismo comporta parcial acolhimento.

O aluguel vencido em 20 de julho de 2020 teve o pagamento informado na planilha de fl. 46, com a juntada do extrato bancário de fl. 71 informando o pagamento, em 21 de julho de 2020, de título no valor de R\$ 1.462,30.

Em réplica, a autora não impugnou o pagamento demonstrado por referido extrato, tendo se limitado a afirmar, de maneira evasiva, que a ré “*colacionou alguns comprovantes de pagamentos os quais já foram contemplados os abatimentos na planilha de débitos que acompanhou a inicial*” (fl. 103).

Nesse contexto, impõe-se o reconhecimento do pagamento não apenas do aluguel vencido em 20 de julho de 2020, mas também de que a autora atraiu a aplicação do artigo 940 do Código Civil (“*Aquele que demandar por dívida já paga, no todo ou em parte, sem ressaltar as quantias recebidas ou pedir mais do que for devido, ficará obrigado a pagar ao devedor, no primeiro caso, o dobro do que houver cobrado e, no segundo, o equivalente do que dele exigir, salvo se houver prescrição*”), pois, mesmo cientificada dos pagamentos comprovados pelos documentos juntados com a contestação, insistiu no recebimento das quantias referentes a eles, revelando que agiu com o propósito de obter vantagem econômica indevida e que, portanto, agiu de má-fé.

Tal situação conduz ao acolhimento do pedido de aplicação da regra do artigo 940 do Código Civil, devendo a autora ser condenada a pagar em dobro as quantias cobradas e já pagas, referentes aos aluguéis vencidos em 20 de julho, 20 de agosto e 20 de outubro de 2020, 20 de janeiro, 20 de fevereiro, 20 de junho, 20 de julho, 20 de agosto, 20 de setembro, 20 de outubro e 20 de novembro de 2021.

Relevante mencionar que a aplicação da referida regra não está condicionada ao manejo de reconvenção ou de ação autônoma, conforme definido pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema Repetitivo 622: “*A aplicação da sanção civil do pagamento em dobro por cobrança judicial de dívida já adimplida (cominação encartada no artigo 1.531 do Código Civil de 1916, reproduzida no artigo 940 do Código Civil de 2002) pode ser postulada pelo réu na própria defesa, independentemente da propositura de ação autônoma ou do manejo de reconvenção, sendo imprescindível a demonstração de má-fé do credor*”.

Registre-se que os aluguéis vencidos em 20 de junho, 20 de novembro e 20 de dezembro de 2020 não tiveram o pagamento

comprovado, sendo descabida a utilização do SISBAJUD para a finalidade pleiteada pela apelante, observada a ausência de tal requerimento na fase de instrução.

De outro lado, como observou a MM. Juíza, *“Aduziu a parte ré que teria acordado com a requerente compensar os aluguéis cobrados no dia 25 de cada mês por via das despesas com as quais teve de arcar para realizar reparos necessários ao imóvel alugado decorrentes de evento de força maior. Entretanto, independentemente do eventual direito da locatária requerida em ser ressarcida pelos alegados consertos imprescindíveis à propriedade da autora custeados por si, não foi bem sucedida a ré em sua tentativa de provar a existência do dito acordo para com a locadora pelo qual tentou se isentar da obrigação de quitar as parcelas do aluguel cobradas no dia 25 de cada mês, ônus este ao qual estava submetida por força do Artigo 373, Inciso II do Código de Processo Civil. Logo, na ausência de comprovação material do acordo verbal capaz de afastar o dever da ré de arcar com os pagamentos das verbas locatícias devidas para o vigésimo quinto dia de cada mês, observa-se que tais montantes são verdadeiramente devidos”*.

Oportuno registrar que, intimada para especificação de provas, a apelante informou que *“não pretende produzir provas uma vez que já apresentou todas as suas provas documentalmente”* (fl. 111).

Por sua vez, dispõe o artigo 35 da Lei nº 8.245/91 que *“Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção”*.

O parágrafo único da cláusula oitava do contrato (fl. 8) prevê expressamente a renúncia ao direito de indenização *“por quaisquer benfeitorias, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias”*, ao que se acrescenta que a ressalva quanto *“às obras que importem na segurança do imóvel”* cuida apenas do seu custeio direto pela locadora, sem que a locatária, tendo optado por efetuar o pagamento, tenha direito a ser indenizada.

Ainda que assim não fosse, a declaração de fl. 68, sem a comprovação mínima dos pagamentos nela informadas, é insuficiente para a demonstração do direito invocado.

Em resumo, a pretensão recursal comporta parcial acolhimento para reconhecer o pagamento do aluguel vencido em 20 de julho de 2020 e para condenar a autora ao pagamento em dobro da soma das quantias recebidas em 20 de julho, 20 de agosto e 20 de outubro de 2020, 20 de janeiro, 20 de fevereiro, 20 de junho, 20 de julho, 20 de agosto, 20 de setembro, 20 de outubro e 20 de novembro de 2021, com atualização a partir de cada desembolso e acréscimo de juros legais a partir da intimação para manifestação sobre a contestação.

Agindo a autora com má-fé, alterando a verdade dos fatos e usando do processo para conseguir objetivo ilegal, fica condenada, na forma dos artigos 80, incisos II e III e 81, “caput”, ambos

do Código de Processo Civil, ao pagamento de multa de 1,5% (um e meio por cento) sobre o valor atualizado da causa (R\$ 91.219,36).

A reforma parcial da sentença enseja a revisão do critério de distribuição dos encargos de sucumbência.

Tendo havido sucumbência recíproca, dividirão as partes igualmente o pagamento das despesas processuais.

Sendo vedada a compensação de honorários advocatícios (Código de Processo Civil, artigo 85, § 14), fica a autora condenada ao pagamento de 10% (dez por cento) sobre o somatório dos aluguéis afastados, acrescido do valor da condenação decorrente da aplicação do artigo 940 do Código Civil, respondendo a ré pelo pagamento de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, observada a gratuidade processual (fls. 175/179).

Ante o exposto, o voto é no sentido de se dar parcial provimento à apelação.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN
Relator