



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000315081

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012682-38.2022.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que são apelantes TAIS BARROS DE ANDRADE SOUZA, DIONÉLIA BARROS DE ANDRADE e ALUIZIO TEIXEIRA DE ANDRADE, são apelados MAZZETTO INTERMEDIÇÃO E ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA e ANA ZILDA BAZAN SABADINI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Conheceram em parte do recurso e, na parte conhecida, deram-lhe provimento. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), FLAVIO ABRAMOVICI E MOURÃO NETO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MARRONE SAMPAIO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1012682-38.2022.8.26.0506

Apelantes: Taís Barros de Andrade Souza, Dionélia Barros de Andrade e Aluizio Teixeira de Andrade

Apeladas: Mazzetto Intermediação e Administração Imobiliária e Ana Zilda Bazan Sabadini

Comarca: Ribeirão Preto

Voto nº 397

Apelação Cível. Ação de cobrança. Locação de imóvel residencial.

Benfeitorias. Possibilidade de alegação de compensação em sede de defesa. Entendimento do C. STJ. Alegação não apreciada. Teoria da causa madura (art. 1.013, § 3º, III, CPC). Impossibilidade de compensação. Renúncia à indenização livremente estipulada (Súmula nº 335, STJ e art. 35 da Lei nº 8.245/91). Inexistência de direito à compensação.

Valores alegadamente pagos em duplicidade a título de condomínio e IPTU. Inovação em sede recursal. Inadmissibilidade. Comprovante de pagamento referente a período anterior e em valor diverso. Ausência de qualquer justificativa para apresentação de documento somente após a prolação de sentença. Não conhecimento.

Recurso conhecido em parte e, na parte conhecida, apreciado o pedido de compensação, cuja análise restou omissa em primeiro grau, com a sua rejeição.

Trata-se de recurso de apelação interposto em face de sentença, cujo relatório se adota, prolatada pelo Juízo da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Ribeirão Preto, que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados em ação de cobrança ajuizada por Ana Zilda Bazan Sabadini contra Taís Barros de Andrade, Aluizio Teixeira de Andrade e Dionelia Barros de Andrade, nos seguintes termos: *“Posto isso e considerando tudo o mais que dos autos consta, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** o pedido apenas para condenar a ré ao pagamento da quantia de R\$ 5.460,13, corrigidos e acrescidos dos juros de mora (12% ao ano)*

desde o vencimento de cada obrigação”. Em razão da sucumbência em maior parte, condenou os réus ao pagamento das despesas processuais e de honorários advocatícios, arbitrados em 10% do valor da causa (fls. 207/212 e fls. 226/227).

Apelam os réus, requerendo a reforma do julgado. Pleiteiam, nesse sentido, a compensação do valor a que foram condenadas com o valor das benfeitorias realizadas no imóvel, apontando que não houve apreciação desse ponto na sentença. Dissertam, ainda, sobre o pagamento em duplicidade no tocante ao valor cobrado a título de condomínio (fls. 230/243).

Contrarrazões às fls. 249/257.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 244/245 e fls. 276/278).

Não há oposição ao julgamento virtual (fl. 263).

É o relatório.

Ao que consta, Ana Zilda Bazan Sabadini ajuizou ação de cobrança contra Taís Barros de Andrade, Aluizio Teixeira de Andrade e Dionelia Barros de Andrade, pleiteando a condenação dos réus ao pagamento da quantia de R\$ 17.554,42, referente a encargos locatícios em atraso e a supostas degradações no imóvel alugado (fls. 01/06).

Após o regular trâmite processual, sobreveio sentença, afastando-se a pretendida indenização com base na alegada degradação do imóvel e condenando-se os réus, tão somente, ao pagamento dos valores inadimplidos e confessados em sede de contestação.

Cinge-se a controvérsia, nesse sentido, à ausência de apreciação, pela sentença, acerca do pedido de compensação dos valores das benfeitorias realizadas, bem como sobre a existência de duplicidade no tocante ao pagamento de

IPTU e encargos condominiais.

Em relação à compensação das benfeitorias realizadas, verifica-se que houve a sua alegação em sede de contestação (fl. 101), o que se encontra em conformidade ao entendimento do C. STJ:

É possível a compensação ser alegada em contestação, de forma a justificar o não pagamento do valor cobrado ou a sua redução, extinguindo ou modificando o direito do autor. STJ. 3ª Turma. REsp 2.000.288-MG, Rel. Min. Nancy Andrigli, julgado em 25/10/2022 (Info 757).

Daí se verifica a omissão da sentença, sendo possível a sua apreciação neste momento, a teor do previsto no artigo 1.013, § 3º, inciso III, do Código de Processo Civil.

Consoante se infere da peça de defesa (fls. 69/101), os réus, realmente, elencaram as benfeitorias realizadas (ar-condicionado, toldo em varanda e ventiladores), com apontamento dos valores de cada item individualmente.

Apesar disso, como pontuado pela autora, verifica-se que houve a renúncia à indenização das benfeitorias, nos termos do parágrafo único da cláusula nona (fl. 19 e fl. 254). Tal disposição é válida e encontra respaldo na Súmula nº 335 do STJ e no artigo 35 da Lei nº 8.245/91, ao admitir a previsão contratual em sentido diverso.

Ademais, como comprovado à fl. 254, houve abatimento no boleto em razão da aquisição, pela locatária, de um aparelho de ar-condicionado, no valor de R\$ 900,00, coincidente com o valor indicado pela própria parte ré à fl. 100, de modo que é descabida qualquer compensação com os valores inadimplidos pela locatária.

Em casos análogos, julgados deste E. Tribunal, inclusive desta C. Câmara:

LOCAÇÃO – DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO – RECONVENÇÃO – Inadimplidos os aluguéis e encargos da locação – Cabível a decretação do despejo – Válida a cláusula de renúncia à indenização por benfeitorias livremente avençada – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA AÇÃO PRINCIPAL, para declarar rescindido o contrato e decretar o despejo, e para condenar a Requerida-Reconvinte ao pagamento dos aluguéis e encargos da locação vencidos até a data da desocupação do imóvel, E DE IMPROCEDÊNCIA DA RECONVENÇÃO – Cabível a dedução do valor pago a título de caução pela Requerida-Reconvinte – RECURSO DA REQUERIDA-RECONVINTE PARCIALMENTE PROVIDO, para determinar a dedução do cálculo do débito exequendo da caução no valor de R\$ 6.000,00, com correção monetária e juros compensatórios (da caderneta de poupança) desde a data do desembolso, com apuração do valor remanescente na fase de cumprimento de julgado (TJSP; Apelação Cível 1027602-32.2021.8.26.0577; Relator (a): Flavio Abramovici; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/09/2024; Data de Registro: 30/09/2024)

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. DESPEJO COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS. RECURSO IMPROVIDO 1. Ação de despejo com cobrança de aluguéis, onde os autores obtiveram sentença favorável para rescindir o contrato de locação e condenar o réu ao pagamento de R\$17.119,19, além de encargos, correção monetária e juros de mora; 2. As benfeitorias realizadas são contratualmente previstas, com renúncia expressa a direito de indenização. Renúncia que é ato válido, nos termos do art. 35 da Lei 8.245/91 e Súmula nº 335 do STJ; 3. O abatimento da caução, pese possível, somente poderá ocorrer na fase executiva. Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1000790-46.2024.8.26.0318; Relator (a): J.B. Paula Lima; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Leme - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/03/2025; Data de Registro: 11/03/2025)

LOCAÇÃO COMERCIAL – Shopping Center – Despejo por falta de pagamento cumulado com cobrança – Realização de acordo parcial para desocupação do imóvel – Controvérsia acerca de benfeitorias (sistema de ar-condicionado) instaladas no imóvel pela locatária – Direito de retenção ou indenização – Não reconhecimento – Previsão expressa no contrato de que as benfeitorias, inclusive ar-condicionado, ficariam incorporadas ao imóvel, sem direito de retenção ou indenização – Abusividade não reconhecida – Disposição em consonância com os artigos 35 e 54, da Lei Federal nº 8.245/91, e Súmula nº 335, do Superior Tribunal de Justiça – Apelação não provida. (TJSP; Apelação Cível 1015177-33.2023.8.26.0114; Relator (a): Sá Duarte; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/02/2025; Data de Registro: 10/02/2025)

No que concerne à alegada duplicidade do pagamento de

condomínio, não assiste razão aos réus.

Como se extrai da planilha de fl. 04, houve indicação de valores inadimplidos correspondentes aos períodos de 26/11/2021 a 25/12/2021 e de 26/12/2021 a 25/01/2022, aqui incluídos o valor da taxa condominial e de outros encargos.

Nada obstante a confusa narrativa em sede de apelação, verifica-se que, sobre essa planilha, em momento algum da peça de defesa, houve a impugnação dos valores cobrados a título desses encargos (IPTU e/ou condomínio).

Trata-se, portanto, de verdadeira inovação em sede recursal, o que se mostra defeso, sendo o caso de não conhecimento do recurso nesse ponto.

No mais, para justificar o pagamento referente a valor de dezembro de 2021 e janeiro de 2022 a título de condomínio/IPTU, os réus apresentam comprovante de pagamento no montante de R\$ 637,08, datado de abril de 2021 (fl. 219), período muito anterior ao do próprio débito impugnado e com valor diverso ao indicado na planilha da inicial.

Também não houve qualquer justificativa, consoante previsto no artigo 435, parágrafo único, do Código de Processo Civil, para apresentar o comprovante de pagamento de condomínio, referente a abril de 2021, somente após a prolação da sentença.

Feitas tais considerações, mantém-se o teor da sentença, acrescentando-se a análise do pedido de compensação dos valores devidos com as benfeitorias realizadas, o que resta rejeitado.

Ainda que o recurso não tenha sido conhecido em parte, houve o provimento, na parte conhecida, para apreciação do pedido de compensação feita em sede de defesa e não apreciado na origem. No entanto, o pedido, em fase recursal,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

restou rejeitado, razão pela qual cabível a incidência de honorários recursais.

Nesses termos, de rigor a majoração dos honorários para 15% do valor atualizado da causa, de acordo com o disposto no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Ficam prequestionados os dispositivos suscitados pelas partes, ainda que não expressamente indicados, como forma de se viabilizar o acesso aos Tribunais Superiores.

Pelo exposto, por meu voto, **NÃO SE CONHECE EM PARTE DO RECURSO E, NA PARTE CONHECIDA, DÁ-SE PROVIMENTO PARA APRECIAR** o pedido de compensação, negando-o.

MARRONE SAMPAIO
Relator