



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000333127

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1021198-39.2023.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é apelante NOVA PARADA AUTO PEÇAS, são apelados ALBERTO PEREIRA DANTAS e PAULA DANTAS MARTINS.

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, 3 de abril de 2025.

FABIO TABOSA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelante: Nova Parada Autopeças

Apelados: Paula Dantas Martins e Alberto Pereira Dantas

Apelação nº 1021198-39.2023.8.26.0562 - 5ª Vara Cível de Santos

Voto nº 31.074

Locação. Cobrança. Contrato verbal de locação comercial. Sentença de procedência. Insurgência da ré. Inadimplemento incontroverso. Pretensão de compensação de valores a título de benfeitorias realizadas. Descabimento. Matéria que não é de cunho defensivo, senão voltada ao exercício de direito próprio da locatária, passível de reconhecimento em via autônoma ou, quando, não, em pedido reconvencional. Pedido em tal sentido não formulado. Compensação, que à luz do art. 369 do Código Civil, somente se faz em torno de dívidas líquidas, vencidas e fungíveis, requisitos que não se fazem presentes no caso, em que as benfeitorias não foram autorizadas especificamente e suscitam controvérsia quanto à natureza, valor e oponibilidade. Demanda procedente. Sentença mantida. Apelo da ré desprovido.

VISTOS.

A r. sentença de fls. 126/130, declarada a fls. 145/147, julgou procedente demanda de cobrança tendo por objeto crédito oriundo de contrato verbal de locação para fins comerciais; considerou a MMª Juíza, para tanto, incontroversos a existência da relação jurídica e bem assim o inadimplemento da ré, asseverando não comprovada nos autos a alegada permissão de permanência da locatária, sem custo, até a data da efetiva desocupação. Consignou, outrossim, descabida a pretensão de compensação de valores atrelados a benfeitorias realizadas no imóvel, à míngua de pedido reconvencional em tal sentido.

Apela a ré (fls. 150/155), insistindo, em síntese, fazer jus à compensação de valores no tocante às benfeitorias realizadas, seja a título de reconvenção, seja como matéria de defesa, batendo-se, nesses termos, pela reforma

da r. sentença.

O recurso, que é tempestivo, foi regularmente processado, com apresentação de contrarrazões pelos apelados no prazo legal (fls. 161/165).

É o relatório.

Não prospera o inconformismo.

Não obstante a alegação da recorrente, a pretensão de compensação por benfeitorias não tem, em absoluto, feição defensiva, não se prestando ao ataque à pretensão substancial dos locadores, senão ao exercício, pela locatária-ré, de direito próprio, de cunho indenizatório (não se confunda a hipótese de direito de retenção, até o ressarcimento de benfeitorias, acenada como matéria de defesa em face de pedido de despejo; não é essa a hipótese dos autos, em que a demanda é tão somente de cobrança de valores em aberto no tocante aos aluguéis e acessórios devidos).

Referida pretensão demandaria exercício por meio de ação própria ou, quando menos, por via reconvenção, no âmbito deste mesmo processo.

Por outro lado, também não é possível dizer existirem créditos contrapostos entre as partes, líquidos e exigíveis, pressuposto de toda e qualquer compensação, como reza o art. 369 do Código Civil.

Além do mais, ao contrário do que sugerido pela ré, o caso não envolve realização incontroversa de benfeitorias, muito menos direito já definido ao respectivo ressarcimento, com consenso de ambas as partes, sendo ambos os aspectos, bem ao contrário, objeto de negação por parte dos locadores.

O que há, tão somente, é a expectativa da ré de ver reconhecido semelhante direito, o que demanda, insista-se, formulação de pretensão em tal sentido, o que não foi feito.

Fica, por tudo, integralmente confirmada a r. sentença. Em face desse desfecho, ficam majorados os honorários advocatícios sucumbenciais a cargo da ré-apelante, à luz do art. 85, § 11, do CPC, de 10% (dez por cento) para 15% (quinze por cento) do valor atualizado da condenação.

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

FABIO TABOSA

Relator