



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000340066

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1028275-36.2022.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é apelante EDSON ROSA ROVAI (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado ARTUR FERNANDO SERRONI DE OLIVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 GOMES VARJÃO (Presidente sem voto), L. G. COSTA WAGNER E ISSA AHMED.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

RÔMOLO RUSSO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 43.745

Apelação digital nº 1028275-36.2022.8.26.0562

Comarca: Santos (3ª VC)

Ação: Despejo por falta de pagamento c.c. cobrança

Apelante: Edison Rosa Rovai

Apelado: Artur Fernando Serroni de Oliva

APELAÇÃO. Locação de imóvel residencial. Despejo por falta de pagamento c.c. cobrança. Sentença de procedência. Inconformismo. Desacolhimento. Cabia ao apelante, não cumpridor das obrigações contratuais, adotar as providências necessárias visando à sustação dos efeitos da mora ou, sob o crivo do contraditório, demonstrar o pagamento integral dos alugueres vencidos e encargos da locação, o que não aconteceu. Ônus da prova do art. 373, II, do CPC descumprido. Contrato que encerra um sinalagma, com obrigações recíprocas entre os contratantes. Reajuste contratualmente previsto. Abatimento proporcional à data de desocupação do imóvel. Planilha de cálculos apresentada pelo autor que não apresenta qualquer mácula. Pedido contraposto apresentado em contestação pretendendo o ressarcimento por benfeitorias introduzidas no imóvel. Descabimento. Erro grosseiro. Ação de despejo submetida a procedimento comum que prevê a possibilidade de ajuizamento de reconvenção. Exegese do art. 343 do CPC. Inadequação da via eleita. Precedentes. Ainda que se admitisse, como mero exercício retórico, a fungibilidade entre o pedido contraposto e o reconvenicional, a insurgência não mereceria acolhida. Contrato de locação que proibiu expressamente a realização de qualquer benfeitoria, construção ou alteração no bem locado, afastando também a possibilidade de retenção ou de indenização pelo locatário. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Da r. sentença que julgou a ação procedente para condenar o réu a pagar ao autor a quantia de R\$

16.154,82, corrigida monetariamente e acrescida de juros de mora simples de 12% ao ano, desde 01.03.2023 (fls. 147/150), apela o vencido (fls. 154/168) postulando a reforma do julgado.

Em suas razões recursais sustenta haver demonstrado que os valores pretendidos pelo apelado não estavam corretos, bem como que adimpliu os alugueres referentes aos meses de setembro, outubro e novembro de 2022, de modo que este último está sendo cobrado indevidamente. Alega que a cobrança parcial referente ao mês de março/23 deve ser dar, tão somente, até o dia 21/03/2023, data em que desocupou o imóvel, devendo o aluguel, naquele mês, perfazer o montante de R\$ 993,54.

Adverte que o valor dos alugueres foi alterado em sede de emenda à inicial (de R\$ 2.800,00 para R\$ 3.386,00), o que caracteriza comportamento contraditório vedado (princípio do *venire contra factum proprium*). Assinala que o fato de haver pago alugueres no valor majorado não habilita o apelado a simplesmente agir de forma contraditória, sobretudo porque a atualização não foi realizada da maneira correta, com a utilização dos índices de correção monetária vigentes. Articula que o valor do débito deveria ser de R\$ 9.988,61, muito abaixo daquele imposto na r. sentença.

Salienta que houve equívoco ao não se conhecer da questão colocada como pedido contraposto, inexistindo óbice à apreciação do pleito referente às benfeitorias realizadas no imóvel por tal meio. Cita precedentes. Refere haver requerido que tal pleito fosse tomado como reconvenção, o que não foi conhecido na origem. Pontua que os recibos juntados às fls. 109 demonstram cabalmente a realização de benfeitorias necessárias no imóvel (pintura, reforma na parte elétrica, troca de interfone, troca do assento do vaso sanitário), as quais devem ser ressarcidas ao locatário e perfazem a quantia de R\$ 16.970,00. Aduz que houve cerceamento do direito processual de defesa atrelado à necessidade de dilação probatória. Requer o provimento do apelo.

Recurso isento de preparo e respondido (fls. 172/179).

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança proposta pelo autor em face de Edison Rosa Rovai, visando à desocupação do imóvel residencial situado na rua Bernardino de Campos, nº 312, apartamento 23, bairro Campo Grande, Santos/SP, alegando que, findo o contrato, o requerido não desocupou o imóvel e tornou-se inadimplente relativamente aos meses de setembro a novembro de 2022, sem prejuízo das parcelas vincendas.

Sobrevieram a extinção do processo em relação ao pedido de despejo, ante a desocupação do imóvel (fls. 124/125) e a r. sentença de procedência (fls. 147/150), o que motiva o inconformismo do acionado.

O recurso não comporta provimento.

Inobstante a argumentação expendida, o apelante não comprovou o pagamento dos alugueres e encargos reclamados na inicial.

Como cediço, nos termos do art. 23, I, da Lei 8.245/91, é dever do locatário pagar pontualmente os alugueres convencionados, sob pena de rescisão contratual e despejo forçado.

Bem por isso, forçoso convir que cabia ao requerido a demonstração, sob o crivo do contraditório, do pagamento integral dos alugueres vencidos e encargos da locação, o que não aconteceu.

Com efeito, segundo dispõe o art. 320 do Código Civil, a prova do pagamento se faz pelo recibo de quitação. Este consiste, como ensina Silvio Rodrigues (Direito Civil vol. 2 Parte Geral das Obrigações), *“em um escrito no qual o credor, reconhecendo ter recebido o que lhe era devido, libera o devedor, até o montante que foi pago”*.

Todavia, o suplicado/apelante, conquanto tenha informado que os aluguéis foram devidamente pagos, notadamente aquele referente ao mês de novembro/22, nada provou neste sentido.

Sob outro aspecto, na quadra da inadequação do reajuste implementado pelo locador, é certo que a cláusula 24 do contrato de locação avençado estabeleceu, *verbis*:

“Cláusula 24^a: A partir do 12º mês de vigência contratual, o valor do aluguel será reajustado anualmente tendo como base os índices previstos e acumulados positivamente no período do IGP-M/FGV (Índice Geral de Preço de Mercado da Fundação Getúlio Vargas), ou, em sua falta, o índice vigente que tiver maior variação positiva acumulada no período” (fls. 15).

Na peculiaridade dos autos, observa-se que as planilhas de cálculo colacionadas pelo apelado utilizaram o indexador expressamente previsto no contrato (fls. 04, 69, 81/82), ressaíndo a incorreção do demonstrativo apresentado pelo recorrente (fls. 108), na qual ainda consta o valor não reajustado (R\$ 2.800,00).

Aliás, consoante bem alinhavado na r. sentença, o próprio locatário apresentou comprovantes de pagamento no exato valor cobrado pelo autor (fls. 105/107), a evidenciar sua ciência inequívoca acerca do reajuste aplicado.

No tocante ao pleito de pagamento proporcional no mês de março/23, observa-se que a entrega das chaves ocorreu em 23/03/2023 – fls. 104 (e não em 21/03/2023), não havendo que se falar em “aluguel de onze dias” (fls. 108), mas sim de treze dias, conforme detalhado na planilha de fls. 81/82, totalizando o montante proporcional de R\$ 1.467,27.

Do conjunto probatório amalhado, pois, não se extrai a certeza mínima necessária para reconhecer fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor (art. 373,

II, do CPC).

Realmente, não há elementos suficientes para concluir pela verossimilhança da tese do apelante, embasada em argumentos frágeis e sem qualquer respaldo legal ou contratual.

D'outro bordo, não colhe êxito a discussão difundida pelo recorrente quanto ao direito de ressarcimento das propaladas benfeitorias introduzidas no imóvel objeto da relação *ex locato*.

De fato, em ações deste jaez, que tramitam pelo rito comum, não se admite pedido contraposto.

Em verdade, a pretensão formulada pelo réu em contestação (fls. 91/98), desafiava pedido reconvenicional, nos termos do art. 343 do CPC.

A propósito, crave-se, por oportuno, que o pedido contraposto tem aplicação restrita e específica a certas circunstâncias, no caso das ações de natureza dúplice, o que, evidentemente, não se amolda ao caso dos autos, que trata de simples ação de despejo c.c. cobrança por aluguéis e encargos que tramita pelo rito comum.

Por conseguinte, observa-se a inadequação da via eleita para a pretensão deduzida em face do locador, o que impede a respectiva apreciação.

Em casos análogos ao dos autos, colhem-se precedentes registrados por esta C. Corte de Justiça:

“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.” (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, *g.n.*)

“Locação de imóvel – Ação de despejo c.c. cobrança de aluguéis e encargos – Sentença de procedência – (...) Mérito – Inadimplemento – Cabia ao requerido a demonstração, sob o crivo do contraditório, do pagamento integral dos alugueres vencidos e encargos da locação, o que não aconteceu. De fato, segundo dispositivo contido no art. 320 do CC, a prova do pagamento se faz pelo recibo de quitação. Todavia, abrandado o rigor legal, o pagamento da dívida pode ser comprovado por outros documentos, tais como comprovantes de depósito bancário, comprovante de consignação judicial ou extrajudicial, comprovante de saque do mesmo valor em espécie, cópia de cheque nominal, etc. Enfim, documentos, cujo teor, indique séria e concludentemente a satisfação do débito pelo credor e, via de consequência, a liberação do devedor. Suplicado que conquanto tenha alegado que os aluguéis eram depositados em conta bancária, nada provou nesse sentido. Destarte, a conclusão que se impõe é a de que o apelante não se desincumbiu do ônus da prova do fato extintivo do direito do autor, o que lhe competia, ex vi do que dispõe o art. 373, II, do CPC. Logo, não havendo prova do pagamento da integralidade do débito reivindicado na inicial, prevalece a alegação do autor a respeito da existência do débito. – Pedido contraposto apresentado em contestação pretendendo o ressarcimento por benfeitorias introduzidas no imóvel. – Descabimento – Erro grosseiro – Ação de despejo submetida a procedimento comum que prevê a possibilidade de ajuizamento de reconvenção, nos termos do art. 343 do CPC/2015 e não pedido contraposto. Inadequação da via eleita. Não obstante, ainda que admitida, como mero exercício retórico, a fungibilidade entre o pedido contraposto e o reconvenicional, a insurgência do réu não colheria êxito, na medida em que o contrato de locação não só proibiu expressamente a introdução de quaisquer obras e/ou benfeitorias no bem locado, como também vetou a possibilidade de indenização caso introduzida ditas benfeitorias/obras pelo locatário. – Recurso improvido” (Apelação Cível 1018039-86.2018.8.26.0005; Relator (a): Neto Barbosa Ferreira; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/02/2021; Data de Registro: 25/02/2021, *g.n.*)

“LOCAÇÃO DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO - Pagamento parcial do aluguel relativo a junho de 2014 Não comprovado o pagamento dos aluguéis e encargos da locação relativos ao período de julho de 2014 a maio de 2015 Desocupado o imóvel no curso do processo - Descabida a formulação de pedido de retenção por benfeitorias na contestação (inadequação da via eleita) - SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA, para declarar rescindido o contrato de locação e para condenar ao pagamento "do débito descrito da inicial, além dos valores que se venceram no curso da ação até a efetiva desocupação do imóvel" (com correção monetária e juros moratórios de 1% ao mês, ambos contados desde os vencimentos) e da multa contratual de 10% RECURSO DO REQUERIDO IMPROVIDO.” (Apelação Cível 1003739-64.2015.8.26.0704; Relator (a): Flavio Abramovici; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XV - Butantã - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/07/2020; Data de Registro: 17/07/2020, *g.n.*)

“APELAÇÃO DESPEJO. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. DATA DA ENTREGA DE CHAVES. MULTA. EXIGIBILIDADE. PEDIDO CONTRAPOSTO (...) Inviável o acolhimento de pedido contraposto, pois, tendo em vista que a ação de despejo tramita pelo rito ordinário (art. 59 da Lei 8.245/91), eventual pedido deveria ter sido formulado por meio de reconvenção” (TJSP, Apelação número 1008397-66.2016.8.26.0003, Relatora Desembargadora Maria Lúcia Pizzotti, 30ª Câmara de Direito Privado, Data do Julgamento: 20/06/2018, *g.n.*)

“Apelação. Ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis e encargos. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Prova testemunhal. Inadmissibilidade nos contratos cujo valor exceda o décuplo do salário mínimo vigente à época da sua celebração (art. 401 do CPC). Benfeitorias não indenizáveis por expressa previsão contratual. Pedido contraposto formulado no lugar de reconvenção. Impossibilidade. Inadequação da via processual eleita (art. 299 do CPC). Ausência de atos de litigância de má-fé. Sentença mantida. Apelo a que se nega provimento” (Apelação Cível 0353812-35.2010.8.26.0000; Relator (a): Pereira Calças; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/10/2011; Data de Registro: 28/10/2011)

Não obstante, ainda que se admitisse,

como mero exercício retórico, a fungibilidade entre o pedido contraposto e o reconvenicional, a insurgência do réu não mereceria acolhida, porquanto o contrato avençado previu a necessidade de prévia e expressa autorização do locador para a respectiva implementação (cláusula 11^a), bem como a exclusão do direito de indenização (cláusula 13^a):

“Cláusula 11^a: Qualquer benfeitoria, construção ou alteração no imóvel, objeto deste contrato, depende de PRÉVIA E EXPRESSA autorização do LOCADOR, sob pena de multa ou quebra de contrato.

(...)

Cláusula 13^a: As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo ao LOCATÁRIO o direito de retenção ou indenização sobre as mesmas, quando se tratarem de benfeitorias úteis ou voluptuárias, incluindo as benfeitorias necessárias, as quais ficarão, desde logo, incorporadas ao imóvel” (fls. 13).

Na particularidade dos autos, nada consta no sentido de que o locador/apelado tenha autorizado quaisquer benfeitorias, reformas ou qualquer outra modificação que seja no imóvel locado.

Não é demais lembrar que o C. STJ, já consagrou na Súmula nº 335, o entendimento de que “*nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção*”.

Destarte, o pleito indenizatório não merece guarida, ainda que pudesse ser apreciado. Aliás, sequer se cogita do cerceamento do direito processual de defesa arguido, na medida em que tal pretensão envolve matéria de direito, sem necessidade de dilação probatória.

Ante o exposto, sob todos os ângulos que se analise a controvérsia, a conclusão que se impõe é a de que a insurgência recursal é insubsistente, razão pela qual o desprovimento ao recurso é medida que se impõe.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Objetivamente inviável, por conseguinte, qualquer alteração no r. julgado de primeiro grau.

Por esses fundamentos, meu voto nega provimento ao recurso.

Por fim, mercê do trabalho adicional desenvolvido em grau recursal, fica majorada a verba honorária ao percentual de 12% do valor da condenação (art. 85, § 11, do CPC), ressalvada a gratuidade processual concedida.

RÔMOLO RUSSO
Relator