



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000389090

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000110-23.2024.8.26.0266, da Comarca de Itanhaém, em que é apelante R. S. DIAS & PELLEGRINI LTDA - ME, é apelado ANDRE ANTUNES TRUGILLO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

SÁ DUARTE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1000110-23.2024.8.26.0266

COMARCA: ITANHAÉM

APELANTE: R. S. DIAS & PELLEGRINI LTDA - ME

APELADO: ANDRE ANTUNES TRUGILLO

VOTO Nº 55.219

LOCAÇÃO VERBAL - Pretensões de despejo por falta de pagamento e cobrança de aluguéis julgadas parcialmente procedentes - Locatária que pretende abater do débito de aluguéis as benfeitorias necessárias que introduziu no imóvel – Pretensão exigente de reconvenção, não apresentada pela locatária que, inclusive, ofertou contestação a destempo – Apelação não provida.

Cuida-se de apelação interposta contra r. sentença de parcial procedência das pretensões de despejo por falta de pagamento e cobrança de aluguéis, decretada a rescisão do contrato verbal de locação, concedido o prazo de quinze dias para desocupação voluntária do imóvel, sob pena de despejo, condenada a ré ao pagamento dos aluguéis inadimplidos desde 10.12.2022 até a efetiva desocupação do imóvel, abatido o valor comprovadamente pago, cuja base de cálculo será de R\$ 4.218,00 para o exercício de 2022, e R\$ 4.540,35 para o exercício 2023/2024, corrigidos monetariamente pela Tabela Prática do TJ/SP e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês a contar de cada vencimento. A ré foi condenada, ainda, ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor do proveito econômico obtido (locativos não quitados).

Inconformada, sustenta a locatária/ré, ora apelante, em síntese, que devem ser abatidos do débito os valores despendidos em decorrência de reparos urgentes e benfeitorias realizadas no imóvel locado, consistentes em reformas essenciais para o seu uso, com fulcro nos artigos 26 e 35, da Lei nº 8.245/1991. Alega que as benfeitorias necessárias são indenizáveis e podem ser executadas sem autorização do locador, desde que garantam as condições básicas de moradia, como é o caso do conserto de vazamentos ou danos estruturais, o que restou comprovado pelas fotografias e comprovante de pagamento dos serviços juntados aos autos (fls. 79). Por tais motivos, pugna pelo provimento do apelo, com a parcial reforma da sentença.

Recurso tempestivo, preparado e respondido.

É o relatório.

O apelado se conformou com o decidido na sentença, pendente, apenas, o inconformismo da apelante em relação ao não acolhimento da pretensão de compensação das benfeitorias realizadas no imóvel.

A insurgência recursal não comporta acolhida.

A pretensão de abatimento ou compensação com o débito de aluguéis dos valores desembolsados pela apelante com a introdução de benfeitorias no imóvel locado exigia o oferecimento de reconvenção que, no entanto, não foi apresentada, certo que, inclusive, a contestação foi apresentada a destempo.

Desse modo, o pedido de compensação da dívida de aluguéis com as benfeitorias foi bem rechaçado na r. sentença que deve ser mantida neste julgamento.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por fim, em razão da instauração desta etapa recursal, da qual a apelante sai vencida, os honorários advocatícios de sucumbência devem ser majorados para 15% do proveito econômico obtido pelo apelado, a teor do disposto no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Isto posto, voto pelo não provimento da apelação.

SÁ DUARTE

Relator