



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1086121-73.2021.8.26.0100
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000397628

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1086121-73.2021.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MICHELLE DEOLINDO SANTIAGO, é apelada MARILVA FARIAS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

VIANNA COTRIM
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1086121-73.2021.8.26.0100
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

APELANTE: MICHELLE DEOLINDO SANTIAGO
APELADO: MARILVA FARIAS SANTOS
COMARCA: SÃO PAULO

EMENTA: Locação de imóvel – despejo por falta de pagamento c.c. cobrança – Más condições de conservação do imóvel, que permaneceu sendo utilizado, o que não justifica o inadimplemento – Sentença citra petita, que não apreciou a reconvenção - Causa madura que possibilita o julgamento nesta instância – Compensação (art. 368 do Código Civil) admitida somente em relação a dívidas líquidas, certas e exigíveis – Impossibilidade no caso concreto - Recurso parcialmente provido.

VOTO Nº 52.694
(processo digital)

A r. sentença de fls. 371/374, cujo relatório é ora adotado, julgou prejudicado o despejo e procedente a ação de cobrança relativa a locação. Daí o apelo da ré, às fls. 379/412, pugnando, preliminarmente, pela concessão da justiça gratuita. No mérito, impugna os contratos juntados às fls. 19/23 e 41/44, alegando ausência de assinatura; sustenta a inexistência de débito em aberto, pois estaria utilizando a caução já depositada; aponta a necessidade de obras devido a vícios ocultos, tais como encanamentos enferrujados e vazamentos, tratando-se, segundo a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1086121-73.2021.8.26.0100
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

apelante, de benfeitorias necessárias; afirma que a apelada tinha pleno conhecimento dos vícios no imóvel e pleiteia a compensação dos valores pagos e da caução depositada com os alugueres em aberto. Reclama ainda dos valores cobrados e sustenta que o magistrado não analisou a reconvenção, na qual pleiteava a compensação do débito com o pedido reparatório.

Recebido e processado o recurso, com contrarrazões às fls. 419/425, subiram os autos.

É o relatório.

Trata-se de ação de despejo c.c. cobrança de alugueres vencidos desde setembro/2020.

Inicialmente, o pedido de justiça gratuita resta prejudicado, ante o recolhimento do preparo (fls. 415).

Por outro lado, é cabível o reconhecimento da sentença “*citra petita*”.

Com efeito, a r. sentença não julgou a reconvenção, que, entretanto, encontra-se madura para julgamento. Nos termos do art. 1013, §3º, III do CPC, entendo possível seu julgamento nesta instância, sem qualquer ofensa ao duplo grau de jurisdição.

Nesse sentido:

“Apelação Cível. Contrato de prestação de serviços de arquitetura.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1086121-73.2021.8.26.0100
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Ação de rescisão contratual cumulada com anulatória de título de crédito, repetição de indébito e indenizatória por danos materiais e morais. Sentença de improcedência. Apelo dos autores.

Adequado o julgamento antecipado da lide. Cerceamento de defesa não caracterizado. Prova regularmente indeferida com base no art. 370, parágrafo único, do CPC.

Nulidade. Sentença citra petita, que não apreciou a reconvenção, a sustação de protesto, a cautelar de exibição de documentos e a impugnação ao valor da causa atribuído à reconvenção. Processos conexos, apensados aos autos principais, mas não julgados pela r. sentença. Causa madura.

...

Apelação parcialmente provida.” (TJSP; Apelação Cível 4010101-26.2013.8.26.0114; Relator (a): Moraes Pucci; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/02/2025; Data de Registro: 28/02/2025)

No mérito, a ré/reconvinte, ora apelante, não nega o inadimplemento dos locativos, tornando irrelevante a discussão sobre a validade dos contratos juntados com a inicial e réplica. Busca, porém, fazer crer que deixou de cumprir suas obrigações por culpa do locador que não promoveu reparos necessários no imóvel locado, argumentando ainda com a possibilidade de compensação com outras verbas reparatórias e com a caução ofertada no início do contrato.

Segundo a recorrente, as más condições do imóvel eram tão severas que ele não se prestava aos fins a que se destinava.

Este fato, no entanto, não autorizava,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1086121-73.2021.8.26.0100
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

simplesmente, o inadimplemento dos alugueres, até porque, bem ou mal, a locatária permaneceu fazendo uso do imóvel por longo período.

Por outro lado, é inadmissível a compensação pretendida com o valor da caução, tendo em vista que a caução tem natureza de garantia e não de pagamento e depende de apuração final da existência de débitos.

De toda forma, cabe destacar que, nos termos da cláusula 2ª do contrato de fls. 63/64 (indicado pela apelante como o contrato vigente), incumbia à locatária a manutenção do imóvel, sendo necessária autorização prévia e por escrito da locadora para qualquer benfeitoria.

Além disso, o contrato expressamente declara que o imóvel foi entregue em perfeitas condições de higiene e conservação (cláusula 1ª).

Tendo em vista que o contrato de locação do imóvel, foi firmado por escrito, do mesmo modo teriam que ser pactuadas quaisquer alterações atinentes ao seu conteúdo.

Por essa razão, eventual acordo verbal havido entre os contratantes não tem qualquer efeito jurídico, tampouco invalida as condições avençadas literalmente.

Sobre o tema, destacou a r. sentença que:

“A ré alegou ter realizado obras no imóvel que justificariam o abatimento de R\$ 500,00 no valor do aluguel a partir de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1086121-73.2021.8.26.0100
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

setembro de 2020. Contudo, conforme cláusulas contratuais, qualquer tipo de obra deveria ter sido autorizada por escrito pela locadora, o que não foi comprovado nos autos. Além disso, as obras descritas pela ré - como remoção de porcelanato e troca de revestimentos - são de natureza voluptuária, ou seja, obras destinadas a melhorar a estética do imóvel, sem caráter de urgência ou necessidade, o que também afasta qualquer direito de reembolso ou abatimento.

A prova documental apresentada pela ré é insuficiente para comprovar os gastos efetivamente realizados, uma vez que se baseia em orçamentos e recibos que não possuem valor fiscal. A falta de notas fiscais legítimas demonstra a ausência de comprovação adequada das despesas. Assim, não há como reconhecer o abatimento realizado pela ré como válido.

Embora a ré tenha argumentado que os pagamentos realizados foram corretos, a autora juntou documentos comprovando a inadimplência parcial da ré nos meses indicados. A autora reconheceu os pagamentos parciais realizados em 05/05/2020, 05/08/2020 e 05/10/2020, conforme tabela apresentada, mas ainda há saldo devedor de R\$ 15.824,40, referente ao período de inadimplemento".

Pelos mesmos motivos e fundamentos, a reconvenção deve ser julgada improcedente.

Reitera-se que, nos termos do contrato de locação firmado entre as partes, qualquer benfeitoria dependeria de autorização prévia e por escrito da locadora. A reconvincente, no entanto, não comprovou ter solicitado ou obtido tal autorização.

Além disso, sequer demonstrou ter notificado a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1086121-73.2021.8.26.0100
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

locadora sobre os supostos vícios existentes no imóvel.

A jurisprudência é pacífica no sentido de que, na ausência de autorização, mesmo benfeitorias necessárias não geram direito à indenização.

Ademais, os documentos anexados à reconvenção – compostos por orçamentos e recibos avulsos sem valor fiscal – não se prestam à comprovação efetiva das despesas alegadas. A ausência de notas fiscais legítimas impede o reconhecimento da veracidade e regularidade dos valores supostamente gastos.

Por fim, a compensação prevista no art. 368 do Código Civil exige dívidas líquidas, certas e exigíveis, o que não se verifica no caso.

Portanto, mantida a procedência da cobrança, julgo improcedente a reconvenção, fixada a verba honorária devida pela ré reconvincente, em 15% sobre o valor ali pleiteado (R\$ 6.410,25 – seis mil, quatrocentos e dez reais e vinte e cinco centavos – fls. 61)), ficando mantida a condenação da ré na ação principal como fixada na sentença, inclusive quanto às custas e despesas processuais.

Pelo exposto, por esses fundamentos, dou parcial provimento ao recurso, apenas para reconhecer a omissão no julgamento da reconvenção.

VIANNA COTRIM
RELATOR