



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000403311

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1021707-64.2024.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CLARO S/A, é apelado CONDOMÍNIO ROCHAVERÁ CORPORATE TOWERS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 27 de abril de 2025.

ALFREDO ATTÍE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA: **SÃO PAULO**
APELANTES: **CLARO S/A**
APELADA: **CONDOMÍNIO ROCHAVERÁ CORPORATE TOWERS**

VOTO N.º 27.343

LOCAÇÃO COMERCIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. Sentença de improcedência dos pedidos mantida. Excesso de execução não demonstrado. Não se desincumbiu a embargante do ônus contido no art. 373, I, c/c art. 917, § 2º, ambos do CPC. Verba honorária majorada. RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de embargos à execução, envolvendo locação, cujo pedido foi julgado improcedente pela sentença de fls. 104/106.

Apela a embargante (fls. 104/106) pretendendo a reforma da sentença. Alega, em síntese, o seguinte: a) o período pago pela apelante compreende a competência de março/2020 a março/2023; b) o apelado confunde os períodos de competência que pretende cobrar, buscando condenar a apelante ao pagamento de valores já adimplidos; c) a data de vencimento do aluguel do mês de competência é sempre o do mês posterior; d) no caso dos autos, a data de vencimento do aluguel correspondente à competência de março/2024 é abril/2024, de modo que há excesso de execução; e) há possibilidade de compensação, pois as partes firmaram acordo em que os valores pagos em duplicidade deveriam ser abatidos dos aluguéis vincendos e, assim, a empresa possuía um crédito de R\$ 27.170,59, decorrente de pagamentos feitos entre março/2020 a julho/2020 (conforme e-mail).

Recurso tempestivo e devidamente preparado.

Contrarrazões a fls. 122/129.

Recebe-se o apelo nos efeitos legais.

É O RELATÓRIO.

O recurso não comporta provimento.

Cuida-se de embargos à execução, envolvendo locação, cujo pedido foi julgado improcedente pela sentença de fls. 104/106, nos seguintes termos:

“A controvérsia se restringe (i) ao alegado pagamento em duplicidade do aluguel correspondente à competência de março de 2023 (vencimento em abril de 2023); e (ii) à existência de crédito em favor do embargante, passível de compensação, decorrente do pagamento em duplicidade dos locativos de março, abril, maio, junho e julho de 2020.

O documento de fl. 89/91 evidencia, quanto à primeira questão, que o pagamento realizado pela CLARO abarcou os alugueres vencidos no período de março de 2020 a março de 2023, de modo que o embargado não está a cobrar em duplicidade o aluguel vencido em abril de 2023.

No que concerne ao crédito invocado, decorrente de suposto indébito, observa-se que o embargante, por força do aludido acordo, pagou os débitos "de aluguéis vencidos no período de março/2020 a março/2023". Esse pagamento foi realizado em 2/6/2023, anos depois dos pagamentos a que se referem os comprovantes bancários de fls. 41/44.

É bem de ver, assim indicados cronologicamente os pagamentos realizados, que o embargante, se fosse o caso, deveria ter alegado a existência de excesso, apresentando os comprovantes de fls. 41/44, nos autos da execução n. 1018120-68.2023.8.26.0002.

O reconhecimento do excesso nestes autos implicaria obviar o efeito preclusivo da sentença que, cancelando o mencionado acordo, promoveu a extinção do indigitado processo.

Ademais, é manifesta a inconsistência da alegação de pagamento indevido, pois a transferência patrimonial deu-se com lastro em declaração de vontade da embargante (o acordo de junho de 2023) que não foi anulada por erro ou dolo.”

A sentença não comporta reparo.

Cuida-se de execução proposta por CONDOMÍNIO ROCHAVERÁ CORPORATE TOWERS em face de CLARO NXT TELECOMUNICAÇÕES S/A e CLARO S.A.

A exequente cobra das executadas a quantia de R\$ 56.963,98, referente a aluguéis vencidos entre 05/04/2023 até 05/10/2023 (planilha de fls. 39).

A executada, em embargos, afirma que, em acordo pretérito, homologado judicialmente, pagou débitos vencidos entre março/2020 a março/2023, embora tenha feito pagamentos entre fevereiro a junho de 2020, em duplicidade, de modo que solicita a compensação, no valor de R\$ 27.170,59. Argumenta, ainda, quanto ao mês de abril/2023, há cobrança em duplicidade, pois o referido mês foi abrangido pelo acordo mencionado.

Sem razão a executada.

Com relação à compensação, como já destacado na sentença, a matéria deveria ter sido invocada oportunamente, e no contexto da homologação do acordo. Além disso, os embargos foram ajuizados em 20/03/2024 e o valor a ser compensado teria sido pago no ano de 2020, havendo prescrição na pretensão, considerado o prazo de 3 anos previsto no art. 206, § 3º, IV, do CPC.

Com relação ao mês vencido em abril/2023, a alegação beira a litigância de má-fé. Conforme consta da planilha de fls. 3 dos autos nº 1018120-68.2023.8.26.0002, a cobrança realizada pela apelada é de 01/03/2020 até 01/03/2023, de modo que o último mês cobrado, naquela lide, refere ao aluguel de fevereiro/2023 e não de março/2023.

Não se desincumbiu a embargante do ônus contido no art. 373, I, c/c art. 917, § 2º, ambos do CPC.

Fica majorada em 20% a verba honorária, sobre o valor previamente arbitrado.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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

ALFREDO ATTÍE
Relator