



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000407165

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1129002-60.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ALOYSIO AUGUSTO TAHAN DE CAMPOS NETTO, são apelados TABAS TECNOLOGIA IMOBILIÁRIA LTDA. e LEONARDO RODRIGUES MORGATTO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente sem voto), JOÃO ANTUNES E RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

MARY GRÜN
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO N°: 36742

APEL. N°: 1129002-60.2024.8.26.0100

COMARCA: SÃO PAULO

APTE.: ALOYSIO AUGUSTO TAHAN DE CAMPOS NETTO

APDAS.: TABAS TECNOLOGIA IMOBILIÁRIA LTDA e LEONARDO RODRIGUES MORGATTO

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PARCERIA IMOBILIÁRIA. Autor que requer a rescisão do contrato de parceria imobiliária e a condenação solidária dos réus ao pagamento dos encargos em atraso, bem como indenização por danos morais. Sentença de parcial procedência. Apelo do autor. Pedido contraposto de indenização por benfeitorias. Descabimento. Pretensão que deveria ser formulada em sede reconvenção ou ação própria, por ampliar os limites objetivos da demanda. Situação diversa de eventual pedido de retenção do imóvel em razão das benfeitorias introduzidas, que constitui matéria de defesa em face da pretensão de desocupação do imóvel. Apuração do valor pecuniário das benfeitorias que exigiria produção probatória específica. Precedentes. Pedido indenizatório formulado em sede de reconvenção que não comporta conhecimento. Sentença alterada neste quesito. Ônus sucumbenciais. Possibilidade de distribuição proporcional entre os litigantes, ante a sucumbência recíproca. Inteligência do art. 86 do CPC. Ausência de descumprimento ao limite mínimo previsto no art. 85, §2º, do CPC, mormente considerando a distribuição proporcional da sucumbência. Contudo, ônus sucumbenciais que comportam redistribuição, ante a alteração do julgado. Recurso parcialmente provido.

Vistos.

Trata-se de “AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL POR DESCUMPRIMENTO DE CLÁUSULAS DO CONTRATO C.C. DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS” (*sic*) ajuizada por ALOYSIO AUGUSTO TAHAN DE CAMPOS NETTO em face de TABAS TECNOLOGIA

IMOBILIÁRIA LTDA e LEONARDO RODRIGUES MORGATTO.

O ato ordinatório de fls. 369 intimou as partes para especificarem as provas que pretendiam produzir, manifestando-se o autor pelo julgamento antecipado do feito (fls. 372/376) e os réus pela produção de prova documental (fls. 377/380).

Dispensada a audiência de conciliação, a r. sentença de fls. 431/435 (disponibilizada no DJe de 10/12/2024 – fls. 436), complementada pela r. decisão de fls. 457 que negou provimento aos embargos de declaração opostos pelo autor (disponibilizada no DJe de 08/01/2025 – fls. 459), julgou a ação nos seguintes termos:

“Ante o exposto, julgo PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos (art. 487, I, CPC) somente para declarar a rescisão do contrato de parceria imobiliária firmada e aditada pelas partes, condenando os requeridos solidariamente ao pagamento de multa rescisória equivalente a três vezes o preço mínimo pactuado (fl. 38), corrigido pela Tabela Prática TJSP do aditivo e com juros legais a partir da citação.

Em contrapartida, deverá a parte requerente indenizar a parte requerida pelas benfeitorias realizadas no importe histórico de R\$45.000,00, devidamente corrigido pela Tabela Prática TJSP a partir da assinatura e com juros legais a partir da reintegração, o que será apurado em sede de liquidação.

Desse montante também deverão ser abatidas as prestações, principais e acessórias, vencidas no curso da presente ação até data da desocupação e não-quitadas no bojo da referida execução, tudo com correção monetária pela Tabela Prática e juros legais a partir dos respectivos vencimentos.

Fls. 23 e 376: Defiro, neste ato, a tutela provisória para imissão na posse do imóvel pelo requerente,

determinando à parte requerida que, no prazo de 15 dias, deixe-o livre de pessoas e bens, procedendo-se regular entrega das chaves mediante vistoria, sob pena de cumprimento forçado.

Para os fins do art. 77, §1º, CPC, fica a parte requerida expressamente advertida de que o descumprimento injustificado, a oposição de embargos ao cumprimento de ordem judicial ou inovação no estado do direito ou fato poderá ensejar condenação por ato atentatório à dignidade da Justiça, sem prejuízo das sanções criminais, civis e processuais cabíveis.

Para os fins da Súmula STJ nº 410, servirá a presente decisão, assinada digitalmente e devidamente instruída, como ofício aos requeridos, cujo protocolo incumbirá à parte autora e deverá ser comprovado nesses autos.

A fim de se evitar tumulto processual e a teor do art. 297, §único, CPC, eventual discussão sobre o descumprimento e, se o caso, as medidas coercitivas, indutivas e sub-rogatórias necessárias à efetivação da tutela dar-se-á em incidente próprio, devidamente instruído e cadastrado como "10980 – Cumprimento Provisório de Decisão".

Diante da sucumbência recíproca, cada parte arcará com metade das despesas processuais e honorários advocatícios que, a favor de cada polo, fixo em 5% sobre o valor atualizado da causa."

Inconformado, apela o autor (fls. 460/468).

Alega que "Os Apelados, ardilosamente, na Contestação, pleitearam por uma "compensação do débito" entre investimentos realizados no imóvel e a dívida que possuem com o proprietário, no entanto deixaram de fazer pelos meios jurídicos corretos, que seria a partir de uma reconvenção".

Sustenta que "a TABAS não tem o direito de reter

ou compensar os valores devidos com o montante correspondente ao valor das benfeitorias realizadas no imóvel pois a rescisão antecipada pela parte Apelante não foi unilateral e imotivada, mas sim justificada pelo inadimplemento da empresa Apelada ao deixar de repassar os aluguéis ao proprietário e de efetuar os pagamentos de IPTU e cotas de condomínio, os quais estavam sob sua responsabilidade contratual”.

Defende que “Não se pode deixar d/e registrar também que a decisão do juízo de 1º grau, condenando o Apelante a indenizar a TABAS pelas benfeitorias realizadas no imóvel a partir da compensação dos débitos pendentes entre a TABAS é TOTALMENTE DESCABIDA frente ao ajuizamento de Ação de Execução autônoma para a cobrança de aluguéis e encargos locatícios pendentes”.

Aduz que “considerando a sucumbência mínima do Apelante – apenas quanto ao pedido de danos morais -, é de rigor que seja retirada a condenação do Apelante ao pagamento custas e despesas processuais, bem como de honorários de sucumbência”.

Assevera que “O d. Juízo a quo não observou a legislação pátria ao fixar, equivocadamente, os honorários de sucumbência no percentual de 5%, abaixo do mínimo de 10% estabelecido em lei”.

Requer o provimento do recurso, para afastar a condenação do autor ao pagamento de indenização por benfeitorias, bem como redistribuir os ônus sucumbenciais.

Tempestivo, o recurso foi regularmente processado, com as custas de preparo recolhidas às fls. 469/470.

Contrarrazões pelos réus às fls. 521/528.

É o relatório.

Trata-se de ação de rescisão contratual, referente a contrato de parceria imobiliária, pela qual o autor pretende a desocupação de seu imóvel, bem como a condenação solidária dos réus ao pagamento de encargos decorrentes da posse e indenização por danos morais.

Narra o autor que, em 05/05/2021, firmou contrato de locação não residencial com a locatária TABAS TECNOLOGIA IMOBILIÁRIA LTDA, tendo figurado como fiador LEONARDO RODRIGUES MORGATTO, pelo prazo de 72 meses e aluguel mensal de R\$5.343,00, referente ao imóvel situado na Rua Haddock Lobo, nº 959, apto. 102, bairro Cerqueira César, nesta Capital.

Em 01/05/2022, as partes firmaram aditivo contratual para deliberar sobre a conversão da relação jurídica em parceria imobiliária, com expressa inaplicabilidade das disposições da Lei do Inquilinato, pactuando-se o pagamento mensal de 1% da receita líquida auferida com a sublocação do imóvel, assegurado, em qualquer hipótese, o pagamento mínimo de R\$5.343,00 ao autor.

Contudo, no ano de 2024, os requeridos deixaram de arcar com as parcelas de IPTU, taxas condominiais e aluguel convencionado, razão pela qual o autor pleiteia a rescisão do contrato e a condenação solidária dos réus ao pagamento dos encargos em atraso, bem como indenização por danos morais.

A r. sentença de fls. 431/435 julgou parcialmente procedente a ação, rescindindo o contrato

entabulado entre as partes e condenando os réus ao pagamento das prestações em atraso, além de multa contratual por inadimplemento, acolhendo o pedido contraposto de indenização pelas benfeitorias introduzidas no imóvel, avaliadas em R\$45.000,00, se insurgindo o autor.

Cinge-se a controvérsia em sede recursal à possibilidade de condenação do autor ao pagamento de indenização pelas benfeitorias introduzidas no imóvel, bem como à distribuição dos ônus sucumbenciais.

Com efeito, destarte não haja necessidade de reconvenção para que o ocupante invoque seu direito de retenção do imóvel em razão das benfeitorias introduzidas, por constituir matéria de defesa à pretensão de desocupação, o mesmo entendimento não é aplicável para o pleito de ser efetivamente indenizado por estas, pois a apuração de seu equivalente pecuniário exigiria ampliação da dimensão objetiva do processo, necessitando de produção probatória específica.

Neste sentido, já decidiu esta Colenda Corte:

AÇÃO DE DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA – LOCAÇÃO COMERCIAL – CONTRATO VERBAL – PRETENSÃO DA LOCATÁRIA DE RETENÇÃO E INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS FORMULADA NA CONTESTAÇÃO – DIREITO DE RETENÇÃO QUE PODE SER INVOCADO PELO INQUILINO SEM NECESSIDADE DE PLEITO RECONVENCIONAL – PRETENSÃO DE INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS QUE DEVE SER DEDUZIDA EM SEDE DE RECONVENÇÃO OU AÇÃO PRÓPRIA – CASO CONCRETO EM QUE A ALEGADA REALIZAÇÃO DE BENFEITORIAS É DEMASIADAMENTE GENÉRICA – ELEMENTOS DOS AUTOS QUE, ADEMAIS, REVELAM A INEXISTÊNCIA DE BENFEITORIAS

NECESSÁRIAS E, QUANTO ÀS ÚTEIS, NÃO HOUVE DEMONSTRAÇÃO DE AUTORIZAÇÃO EXPRESSA DA LOCADORA – PRODUÇÃO DE PROVA PERICIAL PARA AVALIAÇÃO DA NATUREZA DAS BENFEITORIAS – DESNECESSIDADE – DIREITO DE RETENÇÃO POR BENFEITORIAS INEXISTENTE NA ESPÉCIE – SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO

(TJSP; *Apelação Cível* 1002193-19.2022.8.26.0642; Relator (a): *Andrade Neto*; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ubatuba - 1ª Vara; Data do Julgamento: 17/04/2024; Data de Registro: 17/04/2024)

Apelação Cível. Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e encargos. Sentença de procedência. Ação de manutenção de posse movida pelo locatário, que tramitou em apenso. Improcedência. Apelo do réu. Preliminar de nulidade da sentença afastada. Pedidos que foram acolhidos em parte. Sentença que foi, na verdade, de parcial procedência. Locação verbal. Pedidos de retenção e de indenização por benfeitorias formulados em sede de pedido contraposto, no bojo da contestação. Retenção que poderia ser pleiteada em contestação. Como o imóvel foi desocupado antes da propositura da ação, não há que se falar em direito de retenção. O pedido indenizatório deveria ter sido formulado em sede de reconvenção. Ausência de pressuposto processual para o exame da pretensão do réu neste processo (art. 267, caput, IV, do CPC/73). Questão que pode ser conhecida até mesmo de ofício, em qualquer tempo e grau de jurisdição, enquanto não proferida a sentença de mérito (art. 267, §3º, do CPC/73). Apelação em parte prejudicada e provida parcialmente para ser permitido o levantamento das benfeitorias úteis não autorizadas e as voluptuárias. Sentença reformada, de ofício, para afastar a condenação da autora no pagamento de indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis autorizadas.

(TJSP; *Apelação Cível* 0001962-49.2011.8.26.0430;

Relator (a): Moraes Pucci; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Paulo de Faria - Vara Única; Data do Julgamento: 24/04/2017; Data de Registro: 24/04/2017)

LOCAÇÃO. Despejo por falta de pagamento e cobrança. Preliminar de cerceamento de defesa afastada. Pedido de indenização por benfeitorias deduzido em contestação. Inadequação. Pedido deveria ser formulado em reconvenção ou em demanda própria. Pagamento de IPTU proporcional ao tempo de ocupação e com base na parcela única paga pela locadora. Recurso provido em parte.

(TJSP; Apelação Cível 1001781-31.2014.8.26.0008; Relator (a): Gilson Delgado Miranda; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VIII - Tatuapé - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/03/2016; Data de Registro: 11/03/2016)

Portanto, a pretensão de os réus serem indenizados pelas benfeitorias introduzidas no imóvel durante o período de ocupação não deve ser conhecida, na medida em que, no caso concreto, não houve a formulação de pedido reconvenicional, necessitando-se de ação própria para a apuração de seu equivalente pecuniário, reformando-se a r. sentença neste quesito.

Em relação aos ônus sucumbenciais, observa-se que o autor decaiu em relação ao pedido de indenização por danos morais, razão pela qual é cabível a distribuição proporcional dos ônus sucumbenciais entre a parte autora e a parte ré.

Ademais, não há o que se falar em descumprimento ao percentual mínimo estabelecido no art. 85,

§2º, do CPC, na medida em que preleciona o *caput* do art. 86 do diploma processual que “*Se cada litigante for, em parte, vencedor e vencido, serão proporcionalmente distribuídas entre eles as despesas*”.

Assim, a rigor, a condenação em honorários sucumbenciais de 5% para cada polo da lide não configura descumprimento ao percentual mínimo de 10% sobre a base de cálculo prevista na legislação.

Entretanto, em razão da presente alteração, cabível a redistribuição dos ônus sucumbenciais entre as partes, conforme será apostado no dispositivo.

A matéria versada na presente ação fica, desta forma, inteiramente prequestionada.

Esclarece-se, por fim, que a oposição de embargos declaratórios manifestamente protelatórios dará ensejo à aplicação da penalidade prevista no art. 1.026, §2º, do CPC/2015, porquanto a resistência ao resultado ora exposto deve ser ventilada através de recurso próprio.

Ante o exposto, pelo meu voto, **dá-se parcial provimento** ao recurso, para não conhecer do pedido contraposto de indenização por benfeitorias formulado em sede de contestação.

Em razão da alteração, arcarão as partes com as custas e despesas processuais na proporção de 20% ao autor e 80% aos réus, bem como honorários advocatícios em favor dos patronos da parte adversa, estes fixados em 15% sobre o valor atualizado da causa, a serem repartidos na mesma proporção acima estabelecida, nos termos do art. 85, §2º, do CPC.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

MARY GRÜN

Relatora