



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Registro: 2024.0000362557

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1016868-08.2021.8.26.0032, da Comarca de Araçatuba, em que é apelante CÉLIO CERQUEIRA LEITE JUNIOR (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada ARLETTE ANDREONI MARTINS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ANTONIO RIGOLIN (Presidente), ADILSON DE ARAUJO E LUIS FERNANDO NISHI.

São Paulo, 28 de abril de 2024.

ANTONIO RIGOLIN
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1016868-08.2021.8.26.0032

Comarca: ARAÇATUBA – 2ª Vara Cível

Juiz: Carlos Eduardo Zanini Maciel

Apelante: Célio Cerqueira Leite Junior

Apelado: Arlette Andreoni Martins

LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA. ALEGAÇÃO DE PAGAMENTO INTEGRAL DOS ALUGUÉIS E ENCARGOS MEDIANTE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS EM BENEFÍCIO DA AUTORA. DESACOLHIMENTO, ANTE A AUSÊNCIA DE AMPARO PROBATÓRIO. DÍVIDA QUE SUBSISTE. RECURSO IMPROVIDO. Os elementos trazidos aos autos não permitem confirmar a alegação de pagamento da dívida locatícia mediante prestação de serviços em benefício da autora, sendo muito frágil o conjunto probatório.

LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA. JULGAMENTO DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. INCIDÊNCIA DO ARTIGO 86 DO CPC. RECURSO PROVIDO NESSA PARTE. Diante da sucumbência recíproca, impõe-se repartir entre os litigantes a responsabilidade pelas despesas processuais e pelos honorários advocatícios, na forma do artigo 86 do CPC, ressalvada a inexigibilidade com relação ao réu, diante da gratuidade judicial.

Voto nº 56.230

Visto.

1. Trata-se ação de despejo cumulada com cobrança proposta por ARLETTE ANDREONI MARTINS em face de CÉLIO CERQUEIRA LEITE JÚNIOR.

A r. sentença, cujo relatório se adota, confirmando a medida liminar anteriormente concedida, julgou parcialmente procedente o pedido

para, assim, declarar rescindido o contrato de locação e condenar o réu a pagar os aluguéis discriminados na petição inicial e os que se vencerem no curso do processo até a desocupação do imóvel, no valor mensal de R\$ 500,00, excluídos aqueles vencidos nos três anos anteriores à propositura da ação, com atualização monetária pela Tabela Prática do TJSP e juros de 1% ao mês, ambos a contar de cada vencimento, bem como as despesas processuais e os honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Seguiu-se a rejeição dos embargos de declaração opostos pelo réu (fls. 183/187 e 192).

Inconformado, apela o réu, sustentando que houve o pagamento de aluguéis mediante a prestação de serviços em favor da demandante. Argumenta: *“Conforme aduzido na contestação, a apelada, que é possuidora de vários imóveis destinados a locação, combinou com o apelante que toda vez que fosse necessária a manutenção hidráulica, elétrica e pequenos reparos em qualquer dos seus prédios, os serviços seriam executados pelo apelante, descontando-se o aluguel contratado. Tais pagamentos foram parcial e devidamente compensados pelos serviços prestados pelo apelante, entretanto, não foram considerados pelo magistrado”* (fl. 197). Ademais, houve sucumbência recíproca, uma vez que foram excluídas as cobranças de aluguéis atingidos pela prescrição, bem como foi reconhecida a indevida majoração do locativo mensal de R\$ 500,00 para R\$ 550,00.

Recurso tempestivo e bem processado, oportunamente respondido, com pleito de sanção por litigância de má-fé. Há isenção de preparo.

É o relatório.

2. Segundo a petição inicial, no ano de 2011, as partes firmaram contrato de locação do imóvel localizado à Rua São Paulo, nº 1307 - fundos, Jardim Sumaré, em Araçatuba-SP, prorrogada por prazo indeterminado. Ocorre que, desde julho de 2013, o réu deixou de pagar os aluguéis, mesmo após ser notificado extrajudicialmente. Daí a propositura da presente ação.

O réu, ao se defender, alegou que *“a autora, que é possuidora de vários imóveis destinados a locação, combinou com o requerido que toda vez que fosse necessária a manutenção hidráulica, elétrica e pequenos reparos em qualquer dos seus prédios, os serviços seriam executados pelo requerido, descontando-se o aluguel contratado”* (fl. 99). Assim, há *“inúmeras prestações não relacionadas, porquanto pagas através de prestações de serviço”*. Sustentou que os aluguéis vencidos entre 10 de janeiro e 10 de setembro de 2018 foram alcançados pela prescrição. Por fim, apontou que a autora lançou em sua planilha reajuste no valor locatício, passando a cobrar a quantia de R\$ 550,00, sem que exista disposição contratual autorizando a majoração do aluguel.

A. r. sentença julgou parcialmente procedente o pedido.

A prova produzida ficou restrita à apresentação de documentos.

Primeiramente, diante da controvérsia estabelecida, surgiu a necessidade de demonstrar o fato extintivo alegado pelo réu, ou seja, que houve a convenção de pagamento de aluguéis mediante prestação de serviços, em razão de acordo verbal, na forma do artigo 373, II, do CPC, mas assim não o fez.

A respeito desse aspecto, bem elucidou a sentença:

“Neste sentido, admite o réu que não desembolsou nenhum valor para liquidação dos aluguéis vencidos desde julho de 2013 e deixou ele de produzir qualquer prova a respeito do indigitado acordo que teria firmado com a demandante para sua quitação por meio de prestação de serviços, de resto também não demonstrados, de modo que descabe cogitar-se da ocorrência de compensação da dívida com supostos créditos decorrentes de trabalhos executados” (fl. 179).

O demandado sequer especificou quais serviços teriam sido prestados em favor da autora, nem mesmo indicou o período em que teriam sido realizados e quais aluguéis teriam sido compensados.

Ademais, instado a especificar as provas que pretendia produzir, o réu pleiteou o julgamento antecipado (fls. 164/165).

Não é possível formar qualquer convicção a respeito dos termos do acordo verbal, de modo que não há como deixar de reconhecer que efetivamente prevalece a dívida, na forma reconhecida pela sentença.

Não encontra verossimilhança, atualmente, a alegação de que os pagamentos eram efetuados por meio da prestação de serviço, sem a contrapartida da emissão de recibos.

Assim sendo, a falta da apresentação da prova documental específica leva necessariamente ao reconhecimento de que efetivamente se configurou o inadimplemento.

No que concerne à verba honorária sucumbencial, impõe-se reconhecer que ambas as partes decaíram de seus posicionamentos, o que



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

justifica a repartição dos encargos, na forma do artigo 86 do Código de Processo Civil.

Nota-se que a autora pleiteou a condenação ao pagamento de aluguéis vencidos a partir de janeiro de 2018 até abril de 2020, no valor de R\$ 500,00 mensais, e de maio de 2020 a agosto de 2021, no valor de R\$ 550,00 mensais. Porém, foram excluídas as prestações prescritas e a atualização monetária, de onde advém o reconhecimento de que ambas as partes deverão arcar com o pagamento, na proporção de 30% a autora e 70% o réu, das despesas do processo e da verba honorária sucumbencial arbitrada pela sentença em 10% sobre o valor atualizado da condenação, ressalvada a inexigibilidade decorrente do benefício da gratuidade judicial concedido ao réu.

Por derradeiro, impõe-se observar que não se justifica a imposição das sanções por litigância de má-fé, pois não se encontra suficientemente configurada uma situação de verdadeiro abuso, que possibilite falar em deslealdade processual por parte do réu.

Enfim, comporta parcial acolhimento o inconformismo, tão somente, para se alterar a disciplina da responsabilidade pelos encargos sucumbenciais, como estabelecido. Prevalece, quanto ao mais, a solução adotada pela sentença.

3. Ante o exposto, dou parcial provimento ao recurso, nos termos indicados.

ANTONIO RIGOLIN
Relator