



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2024.0000346137**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1015483-55.2020.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes VILMA APARECIDA RODRIGUES ANTONINI, WANDERLEY RODRIGUES, VALDIR LUIZ RODRIGUES, VLADIMIR APARECIDO RODRIGUES e LUÍZA HELENA PRINCIPE RODRIGUES, é apelada ROMANA DA CONCEIÇÃO DOS SANTOS BARBOSA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 CRISTINA ZUCCHI (Presidente) E GOMES VARJÃO.

São Paulo, 24 de abril de 2024.

**ISSA AHMED**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**Voto nº 35404**

**Apelação Cível nº 1015483-55.2020.8.26.0001**

**Comarca: São Paulo – 8ª Vara Cível do Foro Regional de Santana**

**Apelantes: Vilma Aparecida Rodrigues Antonini, Wanderley Rodrigues, Valdir Luiz Rodrigues, Vladimir Aparecido Rodrigues e Luiza Helena Príncipe Rodrigues**

**Apelada: Romana da Conceição dos Santos Barbosa**

**Juíza Prolatora: Simone de Figueiredo Rocha Soares**

APELAÇÃO. Ação de ressarcimento de dano contratual. Alegação da autora locatária de cobrança indevida de IPTU em duplicidade, bem como de valores correspondentes a desconto por pontualidade que, embora fizesse jus, não lhe foi aplicado. Processo extinto sem resolução de mérito, com fulcro no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, quanto às imobiliárias corrés, por ilegitimidade passiva. Em relação aos corrés locadores, o pedido foi julgado procedente. Insurgência destes, pugnando pela inversão do julgado ou pelo reconhecimento da prescrição parcelar trienal. Irresignação que não prospera. Incidência do prazo prescricional decenal, previsto no artigo 205 do Código Civil, e não o trienal, estatuído no artigo 206, § 3º, inciso I, do mesmo diploma. Fato gerador do alegado dano – e, por consequência, da restituição almejada – que decorre do descumprimento de cláusulas contratuais estabelecidas pelas partes. Evidenciada a realização de cobranças a maior, em desacordo com o contrato. De rigor o ressarcimento pretendido. Comando sentencial que não comporta reparo. **Recurso não provido.**

Trata-se de recurso de apelação interposto por Vilma Aparecida Rodrigues Antonini, Wanderley Rodrigues, Valdir Luiz Rodrigues, Vladimir Aparecido Rodrigues e Luiza Helena Príncipe Rodrigues em ação de ressarcimento de dano contratual em face deles e de outros ajuizada por Romana da Conceição dos Santos Barbosa, ora apelada.

O presente apelo é manejado contra a r. sentença de fls. 393/396 (integrada pela decisão de fl. 408), cujo relatório ora se adota:

*“Vistos.*

**ROMANA DA CONCEIÇÃO DOS SANTOS BARBOSA** ajuizou a presente **AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES** em face de **VLADIMIR APARECIDO RODRIGUES, VALDIR LUIZ RODRIGUES, WANDERLEY RODRIGUES, VILMA APARECIDA RODRIGUES ANTONINI, LUÍZA HELENA PRINCIPE RODRIGUES, DINÂMICA IMOBILIÁRIA LTDA. e MONTEPIO IMÓVEIS LTDA** (houve desistência da ação quanto aos demais réus, conforme fls. 322/326) alegando, em síntese, que locou um imóvel pertencente aos primeiros requeridos, sendo a locação administrada pelas duas últimas rés. A locação durou cerca de 14 anos, ou seja, de dezembro de 2006 a agosto de 2019, sendo que sempre pagou pontualmente os alugueres e encargos. Aduz que a cláusula 3ª do contrato de locação dispõe que o valor do IPTU estaria incluso no valor mensal do aluguel. Contudo, a partir do ano de 2012, os réus passaram a cobrar o IPTU em duplicidade, incluindo essa cobrança nos boletos de forma individualizada, sem sequer informar qual seria o valor correto desse tributo. Assevera, ainda, que os réus, em janeiro de 2015, deixaram de respeitar a segunda parte da cláusula 3ª do contrato de locação, que estabelecia um desconto de 20% (vinte por cento) do valor nominal do aluguel caso fosse pago até o dia 15 (quinze) de cada mês. Assim, deixaram de aplicar tal desconto por pontualidade, acarretando cobranças a maior desde então. Pretende,

*portanto, o reembolso de tais valores, cobrados em desacordo com o contrato.*

*Os réus apresentaram contestação a fls. 229/252 aduzindo que a autora devolveu o imóvel em péssimo estado, de modo que tiveram gastos com reforma deste. Apresentam reconvenção, requerendo condenação da autora ao pagamento de tais despesas. Alegam prescrição trienal, de acordo com o § 3º do art. 206 do Código Civil e ilegitimidade passiva das imobiliárias. Afirmam que a autora não comprovou os pagamentos efetuados a maior. Sustentam que não foram feitas cobranças indevidas, não havendo inclusão do IPTU em duplicidade a partir de 2012. Asseveram que a autora aceitou as cobranças e nunca reclamou por supostos valores pagos a maior, não se havendo falar em ressarcimento.*

*Houve réplica a fls. 287/312.*

*A reconvenção foi extinta sem resolução de mérito (fls. 321).*

*Foi determinado à autora que apresentasse planilha pormenorizada, relacionando todos os valores que alega ter pagado a maior ou em duplicidade, indicando as respectivas datas de pagamento e os recibos que estejam acostados aos autos, comprovando tais pagamentos, indicando as respectivas folhas (fls. 357).*

*Manifestou-se a autora a fls. 364/375, apresentando planilha a fls. 378/381. Os réus deixaram de se manifestar.*

*É o relatório.”* (fls. 393/394).

A r. sentença de fls. 104/105 assim exarou:

*“Diante do exposto, **JULGO PROCEDENTE O PEDIDO** a fim de condenar os réus **VLADIMIR APARECIDO RODRIGUES, VALDIR LUIZ RODRIGUES, WANDERLEY RODRIGUES, VILMA APARECIDA RODRIGUES ANTONINI, LUÍZA HELENA PRINCIPE RODRIGUES** a ressarcirem à autora **ROMANA DA CONCEIÇÃO DOS SANTOS BARBOSA** os valores discriminados a fls. 376/381, referentes a cobranças a maior de parcelas de IPTU dos anos de 2012 a 2019 e valores correspondentes ao desconto de pontualidade não aplicado no período de 2015 a 2019. Incidirá sobre tais parcelas correção monetária pela Tabela do TJSP desde cada desembolso e juros legais de mora de 1% ao mês desde a citação.*

*Arcarão os réus com as custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, ora arbitrados 10% sobre o valor da condenação.*

***JULGO EXTINTO** o processo, sem resolução de mérito, quanto a **MONTEPIO IMÓVEIS S/C LTDA e DINAMICA IMOBILIÁRIA S/C LTDA**, diante da ilegitimidade passiva, com fulcro no artigo 485, inciso VI, do CPC.*

*Arcará a autora com os honorários dos patronos dessas rés, ora arbitrados em 10% sobre o valor da causa.*

*Considerando-se os benefícios da justiça gratuita concedidos à parte autora, apenas serão devidas as verbas da sucumbência caso deixe de ficar caracterizada a necessidade dentro de 05 (cinco) anos, de acordo com o artigo 98, parágrafo 3º, do CPC/2015. Passado esse prazo e subsistindo a situação de pobreza, tais obrigações serão extintas.*

***P. Intimem-se.***” (fl. 396).

Contra a r. sentença foram opostos embargos de declaração pelos réus às fls. 399/401, os quais foram rejeitados (fl. 408).

Interposto recurso de apelação pelos réus (fls. 411/430), aduzindo que: (i) é aplicável o prazo prescricional trienal previsto no § 3º do artigo 206 do Código Civil, posto que a relação existente entre as partes é locatícia; (ii) a hipótese dos autos também se amolda à previsão do inciso IV do § 3º do referido dispositivo legal, diante da natureza ressarcitória da demanda; (iii) deve ser reconhecida a prescrição sobre a pretensão autoral deduzida antes dos 3 (três) anos contados da data de ajuizamento da demanda, ou seja, todas as pretensões anteriores a 15/07/2017 estão prescritas; (iv) a autora não comprovou que efetuou o pagamento dos valores que cobra o ressarcimento; (v) a planilha elaborada pela autora é prova unilateral; (vi) sem comprovação do pagamento não há falar-se em restituição; (vii) o comportamento da autora é contraditório, pois passou 7 (sete) anos pagando um valor que, segundo sua explanação, sabia não ser devido; (viii) a conduta da autora não encontra amparo no princípio da boa-fé objetiva, porque ofende a máxima latina do *venire contra factum proprium*, que estabelece a vedação ao comportamento contraditório; e (ix) a situação descrita configura verdadeira *surrectio*, pois o exercício continuado de uma situação jurídica (*in casu*,

cobrança de IPTU e não concessão do bônus de pontualidade), em contradição ao que foi anteriormente convencionado, implica no surgimento de um direito subjetivo para a parte que dele se beneficia, que se estabiliza para o futuro. Pugna pelo provimento do apelo, para reformar a sentença, *“de forma a julgar improcedentes os pedidos autorais, referentes ao pedido de ressarcimento dos valores que supostamente foram cobrados de forma indevida, porquanto ausente qualquer prova documental e qualquer causa jurídica para tanto”, ou “de forma a declarar prescritas as pretensões anteriores a 15/07/2017, julgando extinto o feito, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, II, CPC/15 c/c incisos I e IV do § 3º do artigo 206 do Código Civil de 2002”*.

Recurso tempestivo (fl. 410) e preparado (fls. 431/432 e 493/494).

Foram apresentadas contrarrazões às fls. 436/491.

Sem expressa oposição ao julgamento virtual.

### **É O RELATÓRIO.**

Preenchidos os pressupostos de admissibilidade, conheço o recurso.

O apelo não prospera.

Inicialmente, vale transcrever importante trecho do julgado ora examinado:

***“Afasto a preliminar de prescrição, pois o pedido***

*de ressarcimento está baseado em ilícito contratual.*

*Nas controvérsias relacionadas a responsabilidade contratual, aplica-se o prazo prescricional de 10 anos, ou seja, a regra geral disposta no art. 205 do Código Civil.*

*Somente no que se refere à responsabilidade extracontratual é que se aplica a prescrição trienal prevista no art. 206, § 3º, V, do Código Civil.*

*A obrigação de pagar as verbas de IPTU está atrelada ao próprio imóvel, ou seja, tem natureza 'propter rem', de modo que recai originalmente sobre o proprietário.*

*Nada impede, todavia, que tal cobrança seja repassada ao locatário, mediante contrato de locação.*

*Ocorre que, nesse caso, ficou claro na cláusula 3ª do contrato de fls. 42 que não haveria cobrança separada da parcela de IPTU, visto que tal valor já estaria incluso no aluguel mensal.*

*Conforme discriminado na planilha de fls. 378/381, não impugnada pelos réus, nos documentos juntados de fls. 52 a 150, constata-se, de fato, cobranças individualizadas de parcelas de IPTU, além do valor do aluguel mensal.*

*Note-se a fls. 52 a inclusão de cobrança de R\$ 165,40 da parcela 01/10 do IPTU e assim seguem tais cobranças nos demais documentos apontados pela autora.*

*A autora também demonstrou, com a planilha de fls. 376/377 que, a partir da parcela vencida em*



*15.01.2015, conforme fls. 96 a 151, o locador parou de aplicar o desconto de 20% referente à pontualidade do pagamento, embora não tenham ocorrido atrasos para quitação, conforme os referidos recibos.*

*Tal desconto não se tratava de mera liberalidade, mas de obrigação contratual prevista na cláusula 3ª, conforme fls. 43.*

*O fato de a autora ter efetuado tais pagamentos e não ter se insurgido por longo período não confere aos réus o direito de se apropriar das quantias quitadas a maior.*

*A ausência de reclamação extrajudicial não impede o ajuizamento da ação e tampouco evidencia anuência com tais cobranças, já que a relação entre as partes é contratual e não houve qualquer adendo por escrito a esse instrumento a embasar tais cobranças.*

*Ressalte-se que a parte ré não nega ter cobrado tais valores e tampouco os justifica de acordo com o contrato. Deixou, ainda, de impugnar a planilha de fls. 376/381 que os especifica claramente.” (fls. 394/395, grifos nossos).*

A i. magistrada de piso, na bem fundamentada sentença, realizou adequado sopesamento das teses jurídicas suscitadas pelas partes litigantes e bem valorou os elementos cognitivos reunidos nos autos, enfrentando, de forma clara e precisa, a *quaestio iuris* submetida ao crivo do Poder Judiciário, apresentando adequada solução à crise de direito material discutida na lide.

E isso – aliado ao fato de que os apelantes, em suas razões recursais, se limitam, em essência, a invocar os mesmos argumentos por eles já exaustivamente utilizados ao longo do feito – torna possível a ratificação dos fundamentos do julgado monocrático de primeiro grau, na exata dicção do artigo 252 do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça, *verbis*:

*“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”.*

Quanto ao prazo prescricional, cumpre consignar que, no julgamento dos Embargos de Divergência nº 1.280.825, opostos em face de acórdão de Recurso Especial do sistema de recursos repetitivos, o C. STJ decidiu que *“Nas controvérsias relacionadas à responsabilidade contratual, aplica-se a regra geral (art. 205 CC/02) que prevê dez anos de prazo prescricional e, quando se tratar de responsabilidade extracontratual, aplica-se o disposto no art. 206, § 3º, V, do CC/02, com prazo de três anos.”* (EREsp 1280825/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Segunda Seção, julgado em 27/06/2018, DJe 02/08/2018).

*In casu*, o fato gerador do alegado dano e, por consequência, da restituição almejada decorre do descumprimento de cláusulas contratuais estabelecidas pelas partes.

Tendo em vista que o cerne da lide está atrelado à devolução de valores indevidamente pagos pela autora aos réus, ora apelantes, à título de IPTU e de quantias correspondentes a desconto por pontualidade não aplicado, e não propriamente à cobrança de valores locatícios, remanescendo, portanto, no campo da responsabilidade por inadimplemento contratual, impõe-se a

aplicação do prazo prescricional decenal, previsto no artigo 205 do Código Civil, e não o trienal, estatuído no artigo 206, § 3º, inciso I, do mesmo diploma.

Nesse sentido, colha-se o julgado desta C. Câmara:

*“Ação indenizatória. Prescrição da lesão. Pretensão ao ressarcimento de valores pagos a maior a título de alugueis de sublocação. Natureza jurídica da relação contratual que não se afina à incidência do prazo prescricional trienal. Pretensão afeita à responsabilidade contratual. Prazo residual do art. 205 do Cód. Civil (prescrição decenal). Precedentes do c. STJ e deste Tribunal. Sentença reformada para afastar a prescrição parcelar. Recurso provido.”* (Apelação Cível nº 1056985-94.2022.8.26.0100; Relator Desembargador Rômolo Russo; Data do julgamento: 15/01/2024).

No mais, da análise do conjunto probatório, constata-se que os réus-apelantes não lograram elidir, nos termos do artigo 373, inciso II, do CPC, os fatos constitutivos do direito invocado pela autora.

Desta forma, era mesmo de rigor a procedência da pretensão autoral em relação aos ora recorrentes.

E tendo em vista o não provimento do apelo, elevo, na forma do artigo 85, § 11, do CPC, os honorários advocatícios sucumbenciais fixados, na origem, em desfavor dos réus-apelantes, de 10% (dez por cento) para 12% (doze por cento) sobre o valor da condenação.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por derradeiro, tem-se por prequestionada e reputa-se não violada toda a matéria constitucional e infraconstitucional invocada, anotando-se a desnecessidade de menção expressa a todos os dispositivos legais e argumentos trazidos pelas partes, conforme entendimento pacífico do Colendo Superior Tribunal de Justiça.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso de apelação, com majoração da verba honorária de sucumbência.

**ISSA AHMED**  
**RELATOR**