



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000281479

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001594-95.2022.8.26.0346, da Comarca de Martinópolis, em que é apelante HELEN MARIA RODRIGUES (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado FRANCISCO CANISARES JUNIOR & CIA LTDA – ME.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) E ANDRADE NETO.

São Paulo, 25 de março de 2025.

J.B. PAULA LIMA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1001594-95.2022.8.26.0346

Comarca: Martinópolis – SP (2ª Vara Cível)

Apelante: Helen Maria Rodrigues

Apelado: Francisco Canisares Junior & Cia Ltda - Me

Voto nº 31.389

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. LOCAÇÃO. DESPEJO E COBRANÇA DE ACESSÓRIOS. RECURSO DESPROVIDO.

1. Ação de despejo com cobrança de acessórios. Reconvenção, pleiteando a indenização por benfeitorias, extinta por ilegitimidade da parte. Insurgência da ré; 2. A apelante não é parte legítima para pleitear indenização pelas benfeitorias, pois as obras foram realizadas sob contrato de locação anterior, com outros locatários; 3. Tampouco se pode cogitar em indenização ante a cláusula expressa de renúncia, nos termos do artigo 35 da Lei n.º 8.245/91 e da Súmula nº 335 do STJ. Recurso desprovido.

Trata-se de apelação, em ação de despejo cumulada com cobrança de acessórios, contra sentença de parcial procedência dos pedidos do autor, ora apelado, para rescindir o contrato de locação firmado e condenar a ré e seus fiadores a pagar solidariamente os encargos decorrentes do uso do imóvel, em especial taxa de água e esgoto, somados eventuais valores vencidos e vincendos, fixado, ainda, prazo de 15 dias para a desocupação voluntária. Ante a sucumbência, condenou a ré nas custas, despesas processuais e honorários

advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da condenação, ressalvado o benefício da justiça gratuita concedido ao requerido.

A reconvenção foi julgada extinta, nos termos do artigo 485, inciso, VI, do Código de Processo Civil, condenando a ré-reconvinte ao pagamento de honorários advocatícios à parte adversa, fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, ressalvado o benefício da justiça gratuita concedido.

Apela a ré. Sustenta, em síntese, seu direito à indenização pelas benfeitorias realizadas, porque necessárias, recursando-se o proprietário a descontar o gasto com a obra dos aluguéis. Aduz que a construção das áreas cobertas valorizou o bem e a indenização é a medida justa para evitar enriquecimento ilícito da apelada.

Contrarrazões as fls. 241/249 pela manutenção da sentença recorrida.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

A sentença recorrida julgou improcedente a reconvenção apresentada pela apelante, nos termos seguintes (fls.

222/226):

“Em alegações finais, o autor sustentou a ilegitimidade da reconvinte para requerer indenização pelas obras realizadas no imóvel objeto dos autos, vez que as obras foram realizadas sob a vigência de contrato firmado apenas com seu ex-cônjuge. Em que pese o ex-cônjuge, arrolado como testemunha, ter confirmado que estava casado com a requerida no período da realização da construção das benfeitorias, a reconvinte não tem legitimidade para propor ação em que sequer figurava como parte no contrato locatício. Embora tenha se tornado titular do contrato em 2014, o pleito reconvenicional diz respeito à benfeitoria realizada durante a vigência de contrato quando somente seu cônjuge era titular, como se comprovará abaixo na descrição dos relatos das testemunhas.

(...)

Quanto ao pedido reconvenicional, se não fosse a requerida/locatária parte ilegítima, ainda assim não convalidaria seu pleito. A reconvinte pretende a indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel situado na Rua Tadeo Ota, n. 53, Parque das Grevilhas, Martinópolis/SP. Sustenta que realizou obras no imóvel que geraram um custo da ordem de R\$ 7.000,00.

(...)

Em que pese a reconvinte provar que de fato realizou benfeitorias no imóvel locado, somente são indenizáveis as necessárias, ainda que sem autorização e, as úteis, com expressa autorização.(...)

As testemunhas afirmaram que foi construída uma área na frente e uma no fundo da casa quando a reconvinte era casada.

Trata-se, em verdade, de benfeitoria útil, aquela que aumenta ou facilita o uso do imóvel, conforme depreende-se do artigo 96, §2º, do Código Civil.

A testemunha Edson relatou que as obras foram realizadas em 2011, contudo sem precisar o mês. Assim, as obras podem ter sido realizadas sob a vigência do contrato de fls. 139/140 ou de fls. 142/144. Em ambos, a nona cláusula contratual expressamente prevê que qualquer obra ou benfeitoria deve ser realizada com anuência do locador, o que não restou comprovado nestes autos.

Assim, não tendo a reconvinte comprovado que houve autorização do locador para que a construção da área fosse realizada, não há falar

em indenização.”

Conforme salientado pelo magistrado *a quo*, a apelante não é parte legítima para pleitear a indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel, pois as obras foram realizadas quando o contrato firmado tinha como locatários a sogra e o ex-cônjuge da apelante. Em audiência, o ex-cônjuge relatou que realizou a obras quando era locatário e foi quem pagou pelo serviço prestado.

Embora residisse com ele à época, observo que, com a separação, a apelante passa a ser a única locatária do imóvel, com confecção de novo contrato em julho de 2014, com novos fiadores. Nesse contexto, não há se falar em renovação do contrato anteriormente firmado com outro locatário, mas a criação de nova relação jurídica entre partes distintas.

Ainda que se admita a sucessão da apelante como locatária no contrato anteriormente firmado, sua pretensão não comporta guarida.

Nos termos do art. 35 da Lei n.º 8.245/91, as benfeitorias necessárias e úteis não serão indenizadas se houver cláusula de renúncia, disposição que não ofende a ordem pública, por inserir-se no âmbito dos direitos disponíveis do locatário, uma vez que se trata de matéria de natureza patrimonial.

Nesse sentido é o verbete Súmula nº 335 do Egrégio Superior Tribunal de Justiça: *“Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção.”*

Pese incerta a data da realização da benfeitoria em questão, se no ano de 2010 ou 2011 conforme prova oral produzida, observo que em ambos os instrumentos contratuais – antecedente e sucessor - há cláusula de renúncia ao direito de retenção, mesmo em relação àquelas necessárias ou consentidas.

Nesse sentido:

“Locação. Ação de despejo cumulada com cobrança. Sentença de procedência da ação e improcedência da reconvenção. Apelo do réu. Gratuidade processual requerida em sede recursal. Benesse concedida apenas para isentar o réu do pagamento do preparo recursal. Pedido de concessão de efeito suspensivo ao recurso não conhecido. Pleito que foi formulado por meio dos autos nº 2387135-06.2024.8.26.0000, em que houve a expressa desistência do réu, tornando tal requerimento prejudicado. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Produção de prova pericial e oral que não traria demais esclarecimentos relevantes. Alegação de que houve o aditamento do contrato para reduzir o valor do aluguel em mais de 30% e afastar a incidência de multa que não se revela verossímil. Ausência de qualquer início de prova que justifique a produção de mais provas a respeito desse assunto. Prova que, de toda forma, não obstará a incidência de multa e o despejo do réu, eis que a inadimplência é incontroversa e anterior ao suposto aditamento. Prova da realização de benfeitorias. Irrelevante. Previsão contratual de renúncia ao direito de indenização pelas benfeitorias. Cláusula válida e suficientemente

clara. Súmula 385 do C. STJ. Fotografias que não comprovam o estado do imóvel quando de sua locação. Falta de apresentação do termo de vistoria de entrada. Mera realização de benfeitorias que não configuram acessão. Autor que sequer autorizou a realização das benfeitorias. Indenização indevida. Pagamento parcial de aluguéis que, contudo, foi realizado intempestivamente. Multa que incide sobre a integralidade do valor do aluguel e não somente sobre o saldo residual. Termo inicial para a contagem dos juros moratórios. Obrigação positiva e líquida. Juros que devem contar desde o vencimento da obrigação. Art. 397 do Código Civil. Litigância de má-fé. Não ocorrência. Falta de preenchimento de alguma das condutas descritas no art. 80 do CPC. Sentença mantida. Verba honorária aumentada. Apelo conhecido em parte e, na parte conhecida, desprovido.”

(TJSP; Apelação Cível
1005269-42.2024.8.26.0590; Relator
(a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª
Câmara de Direito Privado; Foro de São
Vicente - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento:
06/03/2025; Data de Registro: 06/03/2025).

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Pela sucumbência recursal, majoro a verba honorária fixada em desfavor da autora de 10% para 15% com esteio no art. 85, §11, do CPC e observados os critérios do § 2º do CPC do mesmo artigo, observado benefício da justiça gratuita concedido.

J. B. PAULA LIMA

— RELATOR —