



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000284273

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009836-90.2015.8.26.0248, da Comarca de Indaiatuba, em que é apelante LILIAN DE SOUZA LARANJEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado JURDAL ROUPAS LTDA.

ACORDAM, em 30ª 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 Exmos. Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente sem voto), CARLOS RUSSO E MARIA LÚCIA PIZZOTTI.

São Paulo, 24 de março de 2025

PAULO ALONSO
RELATOR
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Voto nº 4.222

Apelação nº 1009836-90.2015.8.26.0248

Comarca: Indaiatuba (2ª Vara Cível)

Apelante: Lillian de Souza Lorangeira (ré)

Apelada: Jurdal Roupas Ltda.

Interessadas: EVB Estacionamento de Veículos Ltda. e Sônia Maria de Souza Diniz e Silva.

Juiz(a) prolator(a): Sérgio Fernandes

APELAÇÃO. DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS. PRETENDIDA DEDUÇÃO, PELA LOCATÁRIA, DE VALOR CORRESPONDENTE A BENFEITORIAS. PRETENSÃO IMPROCEDENTE. AUTORIZAÇÃO PARA REALIZAÇÃO DE BENFEITORIAS NÃO COMPROVADA. DÉBITO LOCATÍCIO INCONTROVERSO. PAGAMENTOS AFIRMADOS NÃO COMPROVADOS.

1. Ação julgada procedente em primeira instância.
2. Recurso da ré (locatária) não provido.
3. Pretendida dedução de valor de benfeitorias. Pretensão descabida. Ausência de autorização por escrito do locador para introdução de qualquer benfeitoria no imóvel. Benfeitorias não discriminadas, não descritas detalhadamente na resposta, nem apresentados os comprovantes de eventuais pagamentos. Indenização indevida.
4. Recurso desprovido. Sentença mantida.

*Apelação interposta pela ré contra a r. sentença de fls. 469/471, cujo relatório adoto, que julgou **procedente** ação de cobrança de aluguéis e encargos da locação, estando a parte dispositiva de referida sentença redigida nos seguintes termos:*

“Ante o exposto julgo procedente a presente ação que Espólio de Jurandir Leite dos Santos ajuizou em face de EVB Estacionamento de Veículos Ltda. e Sonia Maria de Souza Diniz e Silva e condeno solidariamente ambos a pagar ao autor a

importância de R\$ 246. 009,44 corrigindo monetariamente pelos índices de correção do TJSP desta a distribuição da ação e com juros e mora de 1% ao mês a contar da citação inicial. Em razão de sucumbência, condenando os réus ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, os quais arbitro em 10% sobre o valor da condenação, corrigido, ficando ressalvada a AJG, no que for o caso.”

Em *embargos de declaração* a decisão foi assim emendada:

“Ante o exposto conheço e dou provimento aos embargos de declaração de fl. para julgar procedente a presente ação que Jurdal roupas Ltda. ajuizou em face de EVB Estacionamento de Veículos Ltda. e Sonia Maria de Souza Diniz e Silva e condeno solidariamente ambos a pagar à autora a importância de R\$246.009,44 a título de alugueres e encargos da locação bem como alugueres e encargos vencidos e não pagos até a data da efetiva desocupação do imóvel. Os alugueres e encargos constantes da inicial serão corrigidos monetariamente pelos índices de correção do TJSP desta a distribuição da ação até efetivo pagamento e com juros e mora de 1% ao mês a contar da citação inicial. Quanto aos alugueres e encargos vencidos e não pagos no curso da ação, até a desocupação do imóvel(s), serão eles corrigidos monetariamente pelos índices de correção do TJSP deste cada vencimento até efetivo pagamento e com juros de mora de 1% ao mês a contar de cada vencimento. Em razão de sucumbência, condenando os réus ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, os quais arbitro em 10% sobre o valor da condenação, corrigido, ficando ressalvada a AJG, no que for o caso (fls. 493/494).”

Recurso da ré sustentando que acordou verbalmente com o locador *Jurandir*, falecido, a dedução do valor dos aluguéis com os gastos da regularização e reestruturação do imóvel para obtenção do alvará comercial, inclusive unificação dos lotes, o que valorizou o imóvel. *Pede* provimento do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

recurso com reconhecimento das benfeitorias úteis e necessárias realizadas (fls. 477/483).

Contrarrazões a fls. 487/489.

Recurso tempestivo. Preparo dispensado, porque tramita com *gratuidade judiciária*.

Objecção ao julgamento virtual (fls. 502/503).

É o relatório.

1. Encaminhamento do voto:

Voto pela confirmação da r. sentença, porque condutora de adequada solução à lide.

2. Dos fatos/síntese da demanda:

2.1. Pretende a autora receber a quantia de R\$ 246.009,44 derivada do contrato de locação verbal firmado com a ré *EVB Estacionamento de Veículos Ltda.*, referente a *aluguéis* e encargos da locação de um *imóvel* comercial (fls. 1/3), mas a requerida sustenta que fez acordo verbal com o falecido locador para descontar o valor das benfeitorias úteis e necessárias realizadas por ela no imóvel.

2.2. A ação foi *julgada procedente*, com o que *não se*

conforma a ré (locatária): sem razão, no entanto.

3. Do inadimplemento do contrato:

3.1. Incide o disposto no art. 373, II, do *CPC* que é no sentido de que *o ônus da prova incumbe ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.*

3.2. O pagamento se comprova mediante exibição da quitação, nos termos dos arts. 319 e 320 do Código Civil.

3.3. Como bem pontuado na r. sentença:

*“As eventuais tratativas verbais entabuladas diretamente entre locatários e locador, no caso, à época o Sr. Jurandir, não restaram demonstrada. Ademais, as duas primeiras testemunhas ouvidas na instrução e que trabalhavam à época na administradora não confirmaram o fato. **Por outro lado, essa versão já foi objeto de outro feito entre as partes e no qual tal tese não prevaleceu.** Assim sendo, não há prova de isenção do pagamento dos alugueres em razão da necessidade de regularização da documentação do imóvel. **Aliás, tal questão já está decidida no feito 1011593-85.2016.8.26.248**”* (fls. 470 - destaque na citação).

4. Em relação às benfeitorias. Descabimento:

4.1. Não procede a pretensão da apelante de ser indenizada pelas alegadas benfeitorias introduzidas no imóvel, porque ela *não comprovou ter sido autorizada por escrito a introduzir qualquer benfeitoria no imóvel*, de forma que o locador não está obrigado a pagar qualquer



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

indenização a este título, muito menos cabe assegurar direito de retenção, incidindo na hipótese o disposto no art. 35 da Lei nº 8.245/91 (Lei das Locações Urbanas):

Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção. (destaque na citação)

Cumpre destacar especialmente que *não podem ser consideradas benfeitorias úteis ou necessárias alterações feitas nos terrenos para o exercício da atividade comercial do inquilino, não ensejando direito de indenização, especialmente porque não apontado que eram necessárias para preservação da habitabilidade do imóvel, nem que utilidade elas teriam para a locadora.*

4.2. Ainda que assim não fosse, elas não foram discriminadas nem descritas detalhadamente na resposta, nem apresentado os comprovantes de eventuais pagamentos, não bastando a afirmação de que tenham sido introduzidas no imóvel.

5. *Precedente:*

Oportuno destacar que em caso análogo assim já decidi esta Câmara:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL – COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS RESPECTIVOS – TESE DE PAGAMENTO –



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

PRETENSÃO DE PROVA EXCLUSIVAMENTE TESTEMUNHAL – DESCABIMENTO. O pagamento se prova com o recibo ou termo de quitação (Código Civil, artigos 939, 940 e 941), mostrando-se inadmissível a prova exclusivamente testemunhal da quitação, quando não há nos autos outros elementos de convicção que autorizem ao juiz declará-la. Caso em estudo no qual as partes são experimentadas nas relações negociais, tratando-se a locatária de sociedade empresária cujo administrador afirma seja proprietário de imóveis e locador em outras relações, evidenciando-se que não efetuará o pagamento de vultosa quantia a título de locativo em dinheiro sem a emissão de qualquer comprovante. Descumprimento do ônus imposto pelo art. 373, inc. II do NCPC. RECURSO IMPROVIDO (TJSP; Apelação Cível 1000380-41.2016.8.26.0100; Relator (a): **Maria Lúcia Pizzotti**; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 11ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/07/2017; Data de Registro: 20/07/2017).

6. *Em síntese*, impõe-se a preservação da r. sentença nos termos em que foi proferida.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso e majoro os honorários advocatícios para 15% (quinze por cento), nos termos do art. 85, § 11, do CPC, observada a suspensão da exigibilidade porque a recorrente é beneficiária da gratuidade judiciária (§ 3º do art. 98 do CPC).

PAULO ALONSO

Relator