



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000293418

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000175-37.2023.8.26.0271, da Comarca de Itapevi, em que são apelantes ADAILTON RAMOS DE OLIVEIRA e RAQUEL RAMOS DE OLIVEIRA, é apelado FAMILIA DIAS COMERCIO DE COLCHOES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), WALTER EXNER E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 26 de março de 2025.

PEDRO BACCARAT
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1000175-37.2023.8.26.0271

APELANTES: Adailton Ramos de Oliveira e Outro

APELADOS: Família Dias Comércio de Colchões Ltda.

COMARCA: Itapevi – 1ª Vara Cível

LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. Ação de despejo c/c indenização por perdas e danos. Sentença de parcial procedência da ação e improcedência da reconvenção. Apelação dos réus. Alegação de acordo verbal para permanência no imóvel após término do contrato não comprovada. Notificações extrajudiciais e ajuizamento de ação de despejo evidenciam a inexistência de concordância com a continuidade da ocupação. Permanência irregular no imóvel por aproximadamente sete meses após término contratual. Inadimplemento contratual configurado. Aplicação de multa moratória legítima, em razão do inadimplemento dos alugueres. Pedido de indenização por benfeitorias improcedente. Cláusula contratual com vedação expressa a qualquer direito de retenção, compensação ou indenização por reformas ou adaptações. Disposição contratual amparada pelo artigo 35 da Lei nº 8.245/91. Benfeitorias, ademais, não comprovadas. Honorários advocatícios fixados em patamar razoável e condizente com os parâmetros legais. Afastada a multa por litigância de má-fé. Sentença mantida. Recurso não provido.

VOTO n.º 50.740

Vistos.

Trata-se de apelação contra sentença, que julgou parcialmente procedente a ação de despejo c/c indenização por perdas e danos e improcedente a reconvenção. O magistrado, Doutor Jamil Chaim Alves reconheceu a perda de objeto da ação de despejo, tendo em vista a desocupação do imóvel. Afastou a alegação dos réus-

reconvindos de que teria havido uma acordo verbal para permanência no imóvel, ajustando-se valor do locatício inferior ao que vinha sendo pago até agosto de 2022, quando houvera a primeira notificação para desocupação, apontando que com a primeira notificação iniciou a inadimplência dos locatários de setembro/2022 até março/2023. Indeferiu o pedido de cobrança das contas de consumo, IPTU e eventuais avarias após a saída dos Réus do imóvel, tendo em vista a ausência de comprovação. Condenou os Réus ao pagamento dos aluguéis de setembro de 2022 a março de 2023, com correção monetária pelo IGPM e juros de mora de 1% ao mês, rejeitando o pedido de aplicação da multa prevista na cláusula 2ª do contrato. Julgou, ainda, improcedente o pedido reconventional de indenização por benfeitorias, em razão da cláusula 10ª do contrato de locação, que vedava direito de retenção, compensação ou indenização por reformas ou adaptações. Imputou os Réus ao pagamento das despesas processuais e honorários sucumbenciais de 10% do proveito econômico obtido com a condenação, nos termos do artigo 85, § 2º do CPC, bem como ao pagamento de 10% do valor da causa reconventional, nos termos do mesmo dispositivo legal.

Sustentam os Apelantes, em síntese, que houve acordo verbal com o Autor que permitiu a permanência no imóvel mediante pagamento de aluguéis em valores reduzidos, após o término formal do contrato de locação comercial em agosto de 2022. Alegam que tal acordo

verbal possui plena validade, conforme previsto no artigo 107 do Código Civil, e que a aceitação tácita do aluguel reduzido e a ausência de notificação formal para desocupação demonstram que houve concordância com o ajuste. Argumentam que a multa aplicada na sentença é indevida, pois a permanência foi autorizada pela própria Apelada, sendo desarrazoada e incompatível com a boa-fé. Pleiteiam, ainda, o ressarcimento de benfeitorias substanciais realizadas no imóvel, no valor aproximado de R\$ 100.000,00, com base no artigo 35 da Lei do Inquilinato e no princípio do enriquecimento sem causa. Por fim, requerem a redução dos honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação, por considerá-los desproporcionais frente à complexidade do caso.

Recurso regularmente
processado.

É o relatório.

Em 13 de setembro de 2018 Osvaldo Kunio Kinigi alugou um imóvel comercial para Adailton Ramos de Oliveira pelo prazo de 48 meses, com início em 1º de setembro de 2018 e término para 30 de agosto de 2022, com aluguel fixado de R\$ 1.860,00 (fls. 21/27). Em julho de 2021, o imóvel foi vendido para Família Dias Comércio de Colchões Ltda., não sendo exercido o direito de

preferência pelos Réus. Em razão da proximidade do término do contrato e a ausência de interesse na continuidade do contrato, o locador notificou extrajudicialmente o locatário em 30/08/2022 (fls. 42/44) e ante a inércia dos Réu apresentou nova notificação em 13/12/2022. Esgotado o prazo de 30 dias, ajuizou a presente ação de despejo pleiteando a rescisão do contrato de locação e que os réus sejam condenados ao pagamento de aluguéis vencidos e vincendos até a efetiva desocupação do imóvel, bem como o pagamento de eventuais despesas e à reparação das avarias causadas no Imóvel.

Os Réus desocuparam o imóvel em 20/03/2023. A ação foi julgada parcialmente procedente e improcedente a reconvenção.

A controvérsia diz respeito a existência de acordo verbal para permanência no imóvel, a impossibilidade de cobrança de multa contratual, o direito à indenização por benfeitorias realizadas e a necessidade de redução dos honorários advocatícios.

No que tange à alegação de existência de acordo verbal para permanência no imóvel mediante pagamento de aluguéis em valores reduzidos, verifica-se que os Apelantes não lograram êxito em comprovar tal fato. Consta nos autos que, o Autor, após adquirir o imóvel

e sub-rogar-se na posição de locador, notificou formalmente os Réus em 30 de agosto de 2022 acerca da denúncia do contrato, manifestando expressamente seu desinteresse na continuidade da relação locatícia (fls. 29). Posteriormente, em 13 de dezembro de 2022, nova notificação foi enviada, reiterando a necessidade de desocupação do imóvel (fls. 30/31).

Logo, a conduta do Autor, ao encaminhar as notificações formais, evidencia de maneira inequívoca a inexistência de qualquer acordo verbal que autorizasse a permanência dos Réus no imóvel. Ademais, o ajuizamento da ação de despejo, dentro do prazo legal, previsto no artigo 59, § 1º, da Lei nº 8.245/91, reforça ainda mais a ausência de concordância com a continuidade da ocupação.

Nesse contexto, a mera alegação de existência de acordo verbal, desprovida de qualquer elemento probatório que a corrobore, não tem o condão de afastar a presunção de veracidade das declarações constantes dos documentos formais juntados aos autos.

No que concerne à aplicação da multa moratória contratual, sua legitimidade encontra amparo no inadimplemento do pagamento das parcelas locatícias.

No caso, os Apelantes permaneceram no imóvel de forma irregular por aproximadamente sete meses após o término contratual, realizando desocupação parcial apenas em 20 de março de 2023 e mantendo a retenção indevida das chaves até 15 de abril de 2023, sem o pagamento da devida contraprestação. Tal conduta justifica plenamente a aplicação da multa moratória, em razão do inadimplemento do aluguel, prevista no instrumento firmado entre as partes. Além disso, convém consignar que o magistrado afastou a aplicação da multa, descrita na cláusula 2ª, uma vez que a rescisão contratual não se deu por culpa do locatário, mas sim por ausência de interesse do locador na continuidade da relação locatícia.

Quanto ao pleito de indenização por benfeitorias supostamente realizadas no imóvel, no valor aproximado de R\$ 100.000,00, sua improcedência é medida que se impõe. O contrato de locação firmado entre as partes estabelece, em sua cláusula 10ª, vedação expressa a qualquer direito de retenção, compensação ou indenização por reformas ou adaptações realizadas no imóvel.

Tal disposição contratual encontra amparo no artigo 35 da Lei nº 8.245/91, que prevê expressamente a possibilidade de afastamento do direito à indenização mediante disposição contratual em sentido contrário. Trata-se de manifestação válida e eficaz da autonomia da vontade das partes, que deve ser respeitada em

observância ao princípio do *pacta sunt servanda*.

Ressalte-se que os Apelantes tinham plena ciência, desde o início da relação locatícia, que quaisquer melhorias ou adaptações realizadas no imóvel não seriam passíveis de indenização ou compensação. Ainda assim, optaram por realizar as alegadas benfeitorias por sua conta e risco, não podendo agora, em clara violação à boa-fé objetiva, pleitear ressarcimento expressamente vedado em disposição contratual.

Ademais, os Apelantes sequer comprovaram a natureza das supostas benfeitorias realizadas, tampouco apresentaram documentação hábil a demonstrar os valores efetivamente despendidos. A mera alegação genérica de investimento, desacompanhada de notas fiscais, recibos ou qualquer outro meio de prova idôneo, revela-se insuficiente para amparar a pretensão indenizatória, ainda que não houvesse a vedação contratual.

No que tange ao pedido de redução dos honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação, não se vislumbra qualquer desproporcionalidade que justifique sua modificação. O percentual estabelecido pela sentença encontra-se dentro dos parâmetros previstos no artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, mostrando-se adequado à complexidade da causa, ao

trabalho desenvolvido pelo patrono da parte vencedora e ao tempo exigido para seu serviço.

Cumpre ressaltar que a fixação dos honorários advocatícios é orientada por critérios legais objetivos, não cabendo sua redução quando estabelecidos em patamar razoável e condizente com os parâmetros legais, como ocorre no presente caso.

Por fim, quanto à alegação de litigância de má-fé suscitada pelo Apelado em suas contrarrazões, entendo que não restou configurada qualquer das hipóteses previstas no artigo 80 do Código de Processo Civil. Embora as teses defendidas pelos Apelantes não tenham prosperado, o exercício do direito de defesa, por si só, não caracteriza conduta processual desleal ou temerária apta a ensejar a aplicação das penalidades previstas no artigo 81 do mesmo diploma legal.

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso, majorando-se os honorários advocatícios para 12% do proveito econômico.

Pedro Baccarat
Relator