



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000296636

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2363825-68.2024.8.26.0000, da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo, em que é agravante ELAINE DE FÁTIMA DOS SANTOS MARQUES, é agravado OTÁVIO FERDIN JUNIOR.

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, 27 de março de 2025.

PEDRO BACCARAT
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2363825-68.2024

AGRAVANTE: Elaine de Fátima

AGRAVADO: Otávio Ferdin Júnior

COMARCA: Santa Cruz do Rio Pardo – 3ª Vara Cível

Agravo de instrumento. Recolhimento do preparo que afasta a presunção de hipossuficiência financeira. Gratuidade da Justiça indeferida. Despejo por denúncia vazia. Liminar corretamente deferida. Renúncia à indenização por benfeitorias. Direito de retenção do imóvel afastado. Recurso desprovido.

VOTO nº 50.634

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento tirado contra duas decisões proferidas pelo magistrado, Doutor Marcelo Soares Mendes, em ação de despejo. A primeira decisão deferiu a liminar de despejo e determinou a intimação da locatária para desocupação do imóvel ou purgação da mora. A segunda acolheu o pedido de desistência do Autor, em relação à cobrança, e, conseqüentemente, afastou a possibilidade de purgação da mora.

A Agravante, Ré, alega que realizou benfeitorias no imóvel. Diz que, em março de 2010, quando da prorrogação do contrato por prazo indeterminado, as partes ajustaram verbalmente a manutenção do valor do

aluguel inicialmente previsto, equivalente a 50% do valor do salário-mínimo. Sustenta que o acordo verbal também previu o pagamento de um salário mínimo mensal, valor que incluía o aluguel e a antecipação da aquisição do imóvel. Pede a suspensão da ordem de despejo porque tem valores a receber do Autor, relativos às antecipações para a aquisição do imóvel, cuja venda lhe fora prometida, e o valor das benfeitorias. Requer a gratuidade da Justiça.

Recurso tempestivo, preparado
(fls. 42/43) e respondido.

É o relatório.

O recolhimento do preparo afasta a presunção de hipossuficiência, sendo incompatível com o pedido de gratuidade da Justiça, que, por isto, fica indeferido.

Otávio Ferdin Júnior ajuizou ação de despejo por denúncia vazia, cumulada com cobrança de aluguéis, contra Elaine Fátima dos Santos Marques, alegando o inadimplemento de contrato de locação comercial.

A liminar foi deferida, com determinação de citação e intimação da Ré para eventual purgação da mora.

O Autor manifestou a desistência em relação ao pedido de cobrança e pleiteou a reconsideração da decisão, para afastar o direito à purgação da mora.

O pedido foi acolhido pelo magistrado.

Realizada a citação, a Ré interpôs o presente agravo contra as duas decisões, a que deferiu a liminar de despejo e a que afastou o direito à purgação da mora.

Diz a Agravante que realizou benfeitorias no imóvel. Anota que, em março de 2010, quando da prorrogação do contrato por prazo indeterminado, as partes ajustaram verbalmente a manutenção do valor do aluguel inicialmente previsto, equivalente a 50% do valor do salário-mínimo. Alega que o acordo verbal também previu o pagamento de um salário mínimo mensal, valor que incluía o aluguel e a antecipação da aquisição do imóvel. Pede a suspensão da ordem de despejo porque tem valores a receber do Autor, relativos às antecipações para a aquisição do imóvel, cuja venda lhe fora prometida, e o valor das benfeitorias.

O recurso merece ser

desprovido.

Depois da prorrogação do contrato por prazo indeterminado, o Autor realizou a notificação premonitória, cumprindo os requisitos para a denúncia vazia, e a concessão da liminar de despejo está autorizada pelo art. 59, §1º, VIII, da Lei 8.245/91.

A Agravante alega a realização de acordo verbal tendo por objeto o valor do aluguel e a venda do imóvel, do qual resultou o pagamento de valor mensal que incluía os locativos e as parcelas referentes à aquisição do imóvel.

Ocorre que, contratada a locação inicialmente por escrito, por esta forma deveria ter se dado a sua alteração, por aplicação do artigo 472 do Código Civil: *“O distrato faz-se pela mesma forma exigida pelo contrato”*.

Tampouco assiste a Agravante o direito à retenção do imóvel, já que houve renúncia ao direito à indenização por benfeitorias, conforme Cláusula IV do contrato (fls. 19 do processo principal), disposição que deve ser reputada válida, nos termos da Súmula nº 335 do STJ: *“Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção”*.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Portanto, nada impede o
despejo.

Ante o exposto, nega-se
provimento ao recurso.

Pedro Baccarat
Relator