



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000320259

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000292-28.2022.8.26.0153, da Comarca de Cravinhos, em que é apelante CARMELO ANDALORO JUNIOR, são apelados MARIA LUIZA LATTARO PEREIRA, VANESSA MARIANO PEREIRA, MARIA BEATRIZ CAMARGO LATARO, ANDERSON MARIANO PEREIRA, ERONILDA ANADÃO LATARO (INVENTARIANTE), LEONARDO LATARO (ESPÓLIO) e LAURA GIOTTO CAVALHEIRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 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 Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente) E MARCOS GOZZO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO 45905

APELANTE: CARMELO ANDALORO JÚNIOR

APELADOS: ESPÓLIO DE LEONARDO LATARO e OUTROS

COMARCA: CRAVINHOS

AÇÃO CONDENATÓRIA

JUIZ SENTENCIANTE: DR. RODRIGO BRANDÃO SÉ

(VH)

EMENTA

APELAÇÃO — AÇÃO CONDENATÓRIA — RECURSO DO AUTOR — LOCAÇÃO — ALEGAÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS E POR DANOS MORAIS SOFRIDOS — GRATUIDADE — INDEFERIMENTO — DIFERIMENTO JÁ DEFERIDO — CERCEAMENTO DE DEFESA — REJEIÇÃO — MÉRITO — CONTRATO COM CLÁUSULA EXPRESSA DE RENÚNCIA AO VALOR DAS BENFEITORIAS — SÚMULA 335 DO C. STJ — CONTRATO EM QUESTÃO JÁ ANALISADO POR ESTA C. CÂMARA EM OUTRA AÇÃO — OPORTUNIDADE EM QUE FOI VALIDADA A CLÁUSULA NOVAMENTE DISCUTIDA PELO AUTOR — PEDIDO IMPROCEDENTE — INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS — AUSÊNCIA DE ATO ILÍCITO — PEDIDO IMPROCEDENTE — MANUTENÇÃO R. SENTENÇA — RECURSO DO AUTOR NÃO PROVIDO

1 — A gratuidade não pode ser deferida, uma vez que os elementos de prova indicam não haver espaço para esse benefício, além do fato de que o autor já goza de diferimento das custas justamente por não ter demonstrado o preenchimento dos requisitos legais para gratuidade.

2 — O cerceamento de defesa consiste em causa de nulidade do julgamento que fere o direito à ampla defesa (CRFB/88, art. 5º, LV). No caso, as provas orais são impertinentes, pois a validade da cláusula de renúncia às benfeitorias em contrato de locação é amplamente assentada na jurisprudência e, neste caso, possui precedente específico envolvendo o mesmo contrato, oportunidade na qual esta C. Câmara chancelou a validade da cláusula.

3 — Diante da validade da cláusula de renúncia às benfeitorias, não cabe o pedido de indenização formulado pelo autor. Súmula 335 do C. STJ. Julgamento da ação de despejo por esta C. Câmara envolvendo o mesmo contrato.

4 — Não houve ato ilícito por parte da ré Laura, que foi imitada na posse do imóvel regularmente, amparada em decisão judicial proferida na ação de despejo e acompanhada de oficial de justiça. Na oportunidade, por sinal, o imóvel foi descrito como abandonado, divergindo da

narrativa de que há benfeitorias indenizáveis ou esbulho de bens móveis.

RECURSO DO AUTOR NÃO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. Sentença de fls. 389/395, cujo relatório se adota, que julgou **IMPROCEDENTES** os pedidos iniciais, a fim de condenar o autor ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em dez por cento do valor atualizado da causa, e **IMPROCEDENTES** os pedidos reconventionais, a fim de condenar os reconvintes ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em R\$ 9.400,00.

O d. Magistrado *a quo* concluiu que as benfeitorias não contaram com prova idônea de autorização prévia. Além disso, o contrato refutava expressamente a hipótese de indenização. Quanto aos pedidos de danos morais, não identificou nenhum ato ilícito por parte dos réus, de modo que julgou improcedentes os pedidos. Quanto à reconvenção, o pedido de cobrança de aluguéis estava fulminado pela prescrição, de forma que também fora julgado improcedente.

O autor, em suma, alega estas teses: **(i)** gratuidade da justiça, **(ii)** cerceamento de defesa, **(iii)** cabimento da indenização por benfeitorias e pelos danos morais sofridos (fls. 398/417).

Contrarrazões (fls. 444/465).

É a síntese do necessário.

O recurso do autor não merece provimento.

Trata-se de ação condenatória fundada em *contrato de locação*. Resumidamente, o autor, ex-locatário do falecido Leonardo Lataro, afirma que o contrato se transmutou ao longo do ano, pois, embora haja cláusula expressa rechaçando a indenização por benfeitorias (fls. 26), firmou diversos **pactos verbais** com o falecido, de modo que as benfeitorias construídas devem ser indenizadas. Além disso, argumenta que foi esbulhado de maneira ilícita da posse do imóvel pelos atuais proprietários (Laura Giotto). Pede, portanto, indenizações pelas benfeitorias e pelos danos morais sofridos.

Como questão prejudicial, há, novamente, a devolutiva da gratuidade. Beira a má-fé. O autor já foi contemplado com **diferimento das custas**, benefício que só foi deferido por não se vislumbrar o cabimento de gratuidade, entendimento que se **reafirma** neste voto. O diferimento abrange o preparo, ao contrário do que defendem os réus (cf. 2195407-85.2015.8.26.0000, Des. J. B. Franco de Godoi, 23ª C., j. 25.11.2015). Portanto, **indefiro o pedido de gratuidade** e, simultaneamente, **o pedido de deserção**, visto que o preparo está abarcado pelo diferimento.

Não há dúvidas quanto à inexistência do **cerceamento de defesa**. O cerceamento de defesa consiste em causa de nulidade do julgamento que fere o direito à ampla defesa (CRFB/88, art. 5º, LV),

materializado, no caso, em suposto prejuízo decorrente do **indeferimento do pedido de prova oral.**

A prova oral, porém, **não será capaz de suprir** alguns obstáculos fáticos que evidenciam, seguramente, a **improcedência dos pedidos iniciais**. Primeiro, a cláusula contrária às benfeitorias **já foi chancelada por esta C. Câmara** na ação de despejo promovida pela atual proprietária Laura (autos de n. 1001986-03.2020.8.26.0153). No v. Acórdão, para estremar de dúvidas a discussão, ficou consignado expressamente que *“Nos contratos de locação, é válida a cláusula contratual de renúncia à indenização por benfeitorias e ao direito de retenção”*, termos da Súmula 335 do C. Superior Tribunal de Justiça.

Em segundo lugar, a fonte última dos supostos **acordos verbais** já não está mais entre os vivos, e não há notícia de qualquer outra pessoa que tenha **presenciado** os aventados negócios.

Portanto, **não há absolutamente nenhuma razão** para dilatar a fase instrutória. A validade da cláusula que veda a indenização por benfeitorias é **evidente**, seja porque ela foi expressamente disposta em contrato, seja porque ela conta com amparo jurisprudência, seja ainda porque ela já foi **validada por esta C. Câmara**. Consequentemente, a tese de cerceamento de defesa **não procede**.

No mérito, sem razão alguma o autor.

Em relação à indenização das benfeitorias, já foi antecipado o

posicionamento que deve prevalecer. A cláusula disposta em contrato é válida. Não há, e nem poderia haver, alegação pertinente de **vício de consentimento**, pois o contrato foi celebrado há mais de **treze anos**, de modo que qualquer tese que se ponha contra à validade do contrato já estaria acobertada pela decadência. Afora isso, é inegável que o autor, **lavrador competente e diversificado**, não pode ser considerado figura vulnerável em relação ao negócio contratual em questão, o qual, por sinal, não sofre influxo algum de normas consumeristas, outra tese tacanhamente arguida pelo autor.

A renúncia à indenização de benfeitorias foi manifestada livremente no contrato que rege a relação com o imóvel outrora locado. O autor anuiu a esse cenário no qual nenhuma de suas benfeitorias seria indenizável. Essa manifestação de vontade encontra amparo, como dito, na Súmula 335 do C. Superior Tribunal de Justiça e, especificamente, no **julgamento da ação de despejo promovida pela ré Laura**.

Em suma, a indenização por benfeitorias **não procede**.

Já no que toca ao suposto dano moral decorrente de “*esbulho*”, igualmente descabida sua narrativa. O ingresso de Laura no imóvel, na condição de adquirente da terra rural, deu-se com **amparo em decisão judicial**. A imissão na posse foi certificada por **oficial de justiça** (fls. 277/280), que relatou **estado de abandono**. Essa versão, que merece fé pública, destoa da alegação do autor de que foi impedido de retirar seus pertences.

As demais alegações de que havia vigia armado no local carecem de total razoabilidade e, a bem da verdade, em nada justificam o pedido de indenização por danos morais. Ainda que houvesse vigilância no imóvel, é

natural esperar esse movimento por parte da ré, tendo em vista que o bem é **rural**, de grandes extensões, de sorte que a presença de funcionários voltados à segurança do espaço é plausível e não encontra, a princípio, nenhum óbice legal.

O boletim de ocorrência de fls. 42/43 apenas reforça esse cenário ilusório criado pelo autor a respeito da indenização por benfeitorias. Não há minimamente **nenhuma ofensa a direitos de personalidade**. O que há, apenas, é uma alteração na titularidade do imóvel, acompanhada de **despejo, que foi validado judicialmente**, com a imissão na posse, a qual, repito, ocorrera por meio de **oficial de justiça** e com relatos de **imóvel abandonado**.

Em suma, não há nenhum ato ilícito perpetrado pelos réus.

Advirto as partes que será energeticamente sancionada a oposição de embargos de declaração com propósitos manifestamente protelatórios, arguindo, p. ex., a ocorrência de ato ilícito ou a nulidade da cláusula que, repito, já foi cancelada judicialmente e encontra amplo e pacífico respaldo jurisprudencial.

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso do autor. Majoro os honorários advocatícios devidos pelo autor em razão da ação principal para vinte por cento do valor atualizado da causa.

Maria Lúcia Pizzotti

Desembargadora