



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000348701

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007853-53.2023.8.26.0223, da Comarca de Guarujá, em que é apelante LUCIANO TEIXEIRA DE MELO, Interessados KELY CAROLINE DORNELES RODRIGUES GAMEIRO, ALZIRA TEIXEIRA DE MELO e DIVALDO DE MELO, é apelado BENWILSON MARTINS.

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), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

LIDIA CONCEIÇÃO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1007853-53.2023.8.26.0223

Comarca: Guarujá – 3ª Vara Cível

Apelante: Luciano Teixeira de Melo

Apelado: Benwilson Martins

Juiz: Gustavo Gonçalves Alvarez

**Interessados: Kely Caroline Dorneles Rodrigues
Gameiro, Alzira Teixeira de Melo e Divaldo de Melo**

Voto nº 36672

APELAÇÃO. Locação de imóvel residencial. Ação de despejo cumulada com cobrança. Sentença de procedência da demanda e improcedência da reconvenção. Irresignação do corréu, locatário, reconvinte. Descabimento. Preliminar afastada. Cerceamento de defesa que não se verifica. Mérito. Cláusula contratual que prevê que toda e qualquer benfeitoria realizada no imóvel, seja útil, necessária ou voluptuária, ainda que autorizada por escrito pelo locador, ficará incorporada ao imóvel, não ensejando qualquer direito à indenização ao locatário. Validade. Aplicação do art. 35 da Lei de Locação. Corréu que não comprovou sequer a autorização do locador para a realização das supostas benfeitorias no imóvel. Ônus que lhe competia (artigo 373, inciso II, do CPC). Sentença mantida. Recurso não provido.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls.355/358 que, em ação de despejo cumulada com cobrança, ajuizada por Benwilson Martins em face de Luciano Teixeira de Melo, Kely Caroline Dorneles Rodrigues Gameiro, Alzira Teixeira de Melo e Divaldo de Melo, julgou procedente a demanda e improcedente a reconvenção, *“para decretar a resolução do contrato de locação firmado entre as partes, deixando,*

porém, de decretar o ato de despejo, tendo em vista a desocupação voluntária do imóvel feita pelos réus (...)

Condeno os réus, contudo, no pagamento das quantias apontadas na emenda à petição inicial (fls. 56/59), que deverão ser corrigidas monetariamente e acrescidas de juros de mora, na forma legal, ambos contados desde a data do vencimento de cada parcela, bem como no pagamento do valor dos aluguéis que se venceram no curso da demanda e vincendos, até a efetiva desocupação do imóvel, corrigidos monetariamente e com juros de mora, na forma legal, devidos desde a data do vencimento de cada um das prestações.

Por fim, condeno os demandados no pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios que fixo em 10% (dez por cento) do valor atualizado da condenação, considerando-se o trabalho realizado.” (idem).

Inconformado, o corréu, locatário, reconvinte Luciano apela (fls.361/366). Argui, em preliminar, cerceamento de defesa, pois pretendia a produção de prova testemunhal e pericial nos autos.

No mérito, alega, em síntese, que “A cláusula 6ª (sexta) do contrato de locação é nula de pleno direito, pois seu texto caminha na contramão do que disposto no artigo 35 da Lei n. 8.245/1991.” (fl.365).

Assim, em preliminar, requer a anulação da r. sentença e, no mérito, a sua reforma.

Recurso tempestivo (fl.360) e preparado (fls.367/368 e 383/385).

Contrarrazões às fls.372/375, pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

Consta do relatório da r. sentença que: *“BENWILSON MARTINS, com qualificação nos autos, ajuizou a presente AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO c.c. COBRANÇA em face de KELY CAROLINE DORNELES RODRIGUES GAMEIRO, LUCIANA TEIXEIRA DE MELO, ALZIRA TEIXEIRA DE MELO e DIVALDO DE MELO, igualmente qualificados, fundamentando sua pretensão na inadimplência dos locatários quanto ao pagamento da diferença do aluguel vencido em julho de 2021 e dos alugueis referentes aos meses de agosto/2021, setembro/2021, dezembro/2022, fevereiro/2023, março/2023, abril/2023, maio/2023 e junho/2023 (emenda a fls. 56) do contrato de locação mencionado na exordial, requerendo, em caso de não purgação da mora, a decretação do despejo.*

Os requeridos foram citados e apresentaram contestação (fls. 91/99), na qual, preliminarmente, alegam inépcia da inicial e falta de interesse de agir quanto ao pedido de despejo e, no mérito, por seu turno, sustentam que o imóvel, quando alugado,

estava inabitado e que efetuaram diversas benfeitorias, que devem ser reembolsadas, com declaração de nulidade da cláusula 6ª do contrato existente.

Réplica a fls. 295/305.

Tentada a conciliação, a mesma restou infrutífera (fls. 354).” (fl.355).

Assim, com efeito, na hipótese em tela, a controvérsia se limita à verificação, em preliminar, (i) se houve cerceamento de defesa nos autos; e, no mérito (ii) se válida a “cláusula 6º” do contrato firmado entre as partes.

Preliminarmente, não se sustenta a alegada nulidade processual decorrente de cerceamento de defesa.

Isto porque, dispõe o artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, que: “Art. 355. **O juiz julgará antecipadamente o pedido**, proferindo sentença com resolução de mérito, quando: I - **não houver necessidade de produção de outras provas;**” (grifos não originais).

In casu, o autor afirma que pretendia produzir prova testemunhal e pericial nos autos para comprovar as benfeitorias realizadas no imóvel no período de locação. Contudo, a possibilidade de cobrança das respectivas benfeitorias está condicionada a invalidade da “cláusula 6º do contrato” firmado entre as partes, que, conforme será analisado abaixo, é válida, de modo que,

efetivamente, não era o caso de produção de outras provas nos autos.

E, de qualquer forma, não há no Diploma Processual a obrigatoriedade de o Magistrado proferir despacho saneador, principalmente considerando que as partes já haviam produzido as provas necessárias para o julgamento da lide.

Ademais, conforme bem apontado pelo MM. Juízo *a quo* na r. sentença: “*A controvérsia em debate comporta julgamento antecipado por ser prescindível o alongamento da atividade instrutória, à luz dos fundamentos de resistência declinados em resposta e em face da prova documental que instrui a petição inicial.*” (fl.356).

Assim, afasta-se a preliminar arguida.

No mérito, não prospera o inconformismo do corréu, locatário, reconvinte Luciano.

O corréu insiste na invalidade da “cláusula 6º” do contrato firmado entre as partes. Dispõe a respectiva cláusula que: “**Os Locatários não poderão fazer qualquer obra ou modificação no imóvel sem autorização por escrito do Locador. Toda e qualquer benfeitoria realizada no imóvel, seja útil, necessária ou voluptuária, mesmo com autorização por escrito do Locador, ficará incorporada ao imóvel, não ensejando qualquer direito à indenização ao Locatário, bem como**

não lhe dará direito a retenção do imóvel sob esse fundamento” (grifos não originais).

Contudo, observa-se da cláusula acima que, diferentemente do quanto alegado no recurso, seus termos não violam o artigo 35 da Lei de Locação, pois, em relação as benfeitorias, as partes poderiam dispor livremente no contrato: **“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.”* (grifos não originais).

Assim, considerando que a indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel era de livre disposição das partes, e que, ademais, não há prova de qualquer vício na celebração do contrato, não há que se falar em nulidade da respectiva cláusula.

Além disso, o corréu não trouxe qualquer documento que comprove o pedido de autorização das supostas benfeitorias realizadas no imóvel, ônus que lhe competia, nos termos da cláusula supramencionada e do artigo 373, inciso II, do CPC, era efetivamente o caso de procedência da demanda.

Nesse sentido, conforme bem apontado pelo MM. Juízo *a quo*: *“Eventuais benfeitorias realizadas no imóvel não vieram acompanhadas de autorização por parte do locatário, o que inviabiliza sua*

*cobrança direta nestes autos por meio de reconvenção ou sua compensação pelos aluguéis aduzidos na exordial. **Ademais, o contrato de locação é claro no sentido da ausência de direito à indenização ou retenção pelas benfeitorias, que são incorporadas ao bem (cláusula 6ª - fls.19). A previsão é válida, ante os termos do artigo 35 da Lei n. 8.245/91.***” (fl.357, grifos não originais).

Logo, sendo essa a única questão devolvida à análise e apreciação pelo MM. Juízo *ad quem*, não merece provimento o recurso de apelação, mantendo-se a r. sentença na sua integralidade.

Por fim, “*de acordo com a jurisprudência da Corte Especial do STJ, 'é devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso. [...] (Agint no AREsp 1111767/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 24/08/2020, DJe 28/08/2020)’*”¹.

Nesse diapasão, como consectário do desprovimento do recurso interposto pelo corréu,

¹ STJ, Agint nos EDcl no REsp 1879557/RJ, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 01/03/2021, DJe 04/03/2021.

sucumbente e considerando o grau de zelo, a complexidade, o tempo dispensado na demanda e o trabalho adicional desenvolvido em sede recursal e em atenção aos critérios de razoabilidade e proporcionalidade, de rigor a majoração dos honorários sucumbenciais devidos pelo apelante ao(s) I. Patrono(s) do autor, de 10% para 12% sobre o valor atualizado da condenação, na forma do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Finalmente, consideram-se prequestionadas e reputadas não violadas as matérias constitucionais e legais aqui discutidas e fundamentadamente decididas.

Isto posto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

LÍDIA CONCEIÇÃO

Relatora