



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000352634**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1029244-48.2023.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes MARIA DA PENHA SOARES MAIA (HERDEIRO), JOÃO BATISTA MAIA (HERDEIRO) e JOSÉ LUIZ MAIA (HERDEIRO), é apelado CARMINE APA.

**ACORDAM**, em 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente), EDUARDO GESSE E FERREIRA DA CRUZ.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

**DIMAS RUBENS FONSECA**  
**RELATOR**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**APEL. N° 1029244-48.2023.8.26.0002**

**COMARCA: SÃO PAULO (4ª VC – FR DE SANTO AMARO)**

**APTES: MARIA DA PENHA SOARES MAIA, JOÃO BATISTA MAIA  
E JOSÉ LUIZ MAIA**

**APDO: CARMINE APA**

**JD 1º GRAU: JÉSSICA DE PAULA COSTA MARCELINO**

**VOTO N° 56.370**

APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FIM RESIDENCIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C. C. CONBRANÇA. Sentença que contém os requisitos exigidos no art. 489 do Código de Processo Civil, obediente ao preceito contido no inc. IX do art. 93 da Constituição Federal. Nulidade processual não verificada. Inexistência de prejudicialidade externa com ação de usucapião em curso. Pleito para instauração de incidente de falsidade documental, que se tem por inconsistente. Demonstração, *quantum satis*, de longo prazo contrato de locação entre as partes. Morte do primitivo locatário que acarretou a sucessão locatícia à viúva e filhas que permaneceram no imóvel. Art. 11, I, da Lei 8.245/91. Pretensão de indenização de alegadas benfeitorias realizadas no imóvel. Inviabilidade por força de cláusula expressa de renúncia à retenção. Dicção do art. 35 da Lei 8.245/91, do art. 578 do Código Civil e da Súmula 335 do STJ. Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto por **MARIA BARBARA DE JESUS**, sucedida por **MARIA DA PENHA SOARES MAIA, JOÃO BATISTA MAIA e JOSÉ LUIZ MAIA**, nos autos da ação de despejo por falta de pagamento c. c. cobrança movida por **CARMINE APA**,



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

cujos pedidos foram julgados procedentes para declarar a rescisão do contrato de locação firmado entre as partes, deixando de decretar o despejo em razão da imissão da posse do imóvel pelo locador, bem como para condenar as rés ao pagamento dos aluguéis que se vencerem até a data da efetiva desocupação do imóvel e encargos previstos no contrato, valor que deverá ser corrigido monetariamente pela Tabela Prática do E. TJSP e acrescido de juros de mora de um por cento (1%) ao mês a partir do cálculo, arcando as requeridas com as despesas processuais e verba honorária fixada em dez por cento (10%) sobre o valor atualizado da condenação, observada a justiça gratuita.

Foram rejeitados os embargos declaração opostos contra o pronunciamento.

Sustentou a apelante, em síntese, que é nula a r. sentença, por ausência de enfrentamento da totalidade dos seus argumentos, ante a necessidade de suspensão do processo até o julgamento da ação de usucapião e para instauração de incidente de falsidade; que houve intempestiva emenda à petição inicial, após a sua citação, devendo ser desentranhados a peça de aditamento e os respectivos documentos que a acompanharam; que o documento de fls. 9/10 tem vários anos de existência e não há comprovação da autenticidade da assinatura atribuída ao seu falecido esposo; que o documento de fls. 253/254 diz respeito a um acordo para pagamento de suposta dívida locatícia, porém sem mencionar a natureza do débito e, quanto aos documentos de fls.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

256/250 e 426, referem-se a boletim de ocorrência policial e a uma alegada notificação enviada pela Defensoria Pública, em 2013, supostamente recebida pela apelante em 2022; que é cabível a retenção do imóvel para ressarcimento das benfeitorias havidas, eis que se tratava de terreno com um barraco, tendo sido realizados investimentos ao longo dos anos, no total de R\$117.361,52 (cento e dezessete mil, trezentos e sessenta e um reais e cinquenta e dois centavos).

Foram oferecidas contrarrazões, com preliminar de ausência de representação processual da apelante e pleito de desprovimento do recurso.

É o relatório.

A r. sentença preenche os requisitos previstos no art. 489 do Código de Processo Civil, tendo sido apresentadas as razões de convencimento da D. julgadora, cumprindo-se a exigência do inc. IX do art. 93 da Constituição Federal.

Não há que se falar em ausência ou deficiência na fundamentação, pois eventual incorreção na apreciação dos fatos, da prova produzida ou na aplicação do direito são temas que dizem respeito ao mérito da causa.

Ademais, o art. 1.013 do Código de Processo Civil está a prescrever que a apelação devolve ao Tribunal o conhecimento da matéria impugnada, podendo ser objeto de apreciação e julgamento pela instância revisora todas as questões suscitadas e discutidas no processo, ainda que não tenham sido solucionadas, desde que relativas ao



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

capítulo impugnado (§ 1º).

Outrossim, o pedido de instauração de incidente de falsidade dos documentos apresentados pelo apelado, foi devidamente analisado na r. sentença (fl. 489), sendo o mesmo incabível, porquanto não há indícios mínimos de que houve adulteração material ou ideológica dos documentos, mas meras ilações da parte contrária.

Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento c. c. cobrança, fundada em contrato de locação com finalidade residencial, ajuizada por CARMINE APA contra MARIA BARBARA DE JESUS, MARIA APARECIDA MAIA e MARIA DA PENHA SOARES MAIA.

A apelante MARIA BARBARA DE JESUS faleceu no curso do processo (fl. 556), sendo sucedida pelos seus herdeiros MARIA DA PENHA SOARES MAIA, JOÃO BATISTA MAIA e JOSÉ LUIZ MAIA (fls. 545/547 e 562), estando, portanto, superada a preliminar suscitada em contrarrazões.

De se observar que o aditamento à petição inicial (fls. 24/26), para inclusão de MARIA APARECIDA MAIA e MARIA DA PENHA SOARES MAIA no polo passivo da causa, foi protocolizado em 16 de maio de 2023 e deferido em 18 de maio de 2023 (fl. 44).

Embora MARIA BARBARA DE JESUS tenha apresentado contestação em 26 de maio de 2023 (fls. 53/74), não se sabe quando ela tomou conhecimento da demanda, tendo havido a sua citação por hora certa em 21 de julho de 2023 (fl. 317), isto é, em data posterior ao aditamento.

Por outro lado, não é o caso de



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

suspensão da ação de despejo por falta de pagamento c. c. cobrança, em razão da existência de ação de usucapião em curso, ante a inexistência de prejudicialidade externa, questão, inclusive, já dirimida por ocasião do julgamento do Agravo de Instrumento nº 2158357-44.2023.8.26.0000, em voto condutor da minha Relatoria (fls. 321/328).

No mais, conforme salientado alhures, os elementos probatórios existentes nos autos revelam, *quantum satis*, a existência de antigo contrato de locação do imóvel situado na Rua Pedro Sabino de Brito nº 87, Jardim Los Angeles, São Paulo/SP, realizado entre o apelado, como locador, e o falecido locatário João Rosalino Maia, de quem a falecida apelante MARIA BARBARA DE JESUS era viúva (fls. 09/10).

Ainda, consta que houve acordo homologado em 18 de maio de 1999, entre CARMINE APA e MARIA DA PENHA SOARES MAIA (falecida em novembro de 2022), que era filha de João Rosalino Maia, em ação que tramitou no Juizado Especial Cível de Santo Amaro/SP, envolvendo o pagamento de débito locatício do referido imóvel, conforme comprovam os documentos de fls. 253/254 e 439 dos autos.

Assim, ficou suficientemente demonstrado que, com a morte do locatário, houve sucessão locatícia à viúva e filhas que viviam no imóvel, consoante disposto no art. 11, I, da Lei 8.245/91.

Nesta senda, ante o não pagamento dos aluguéis, cabível o pedido de retomada do imóvel e



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

condenação das rés ao pagamento do débito em aberto.

Constou expressamente no instrumento contratual a obrigação do locatário de manter o imóvel em boas condições e restituí-lo ao final da locação, sem direito à retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias, ainda que necessárias (cláusula 3<sup>a</sup>, fl. 09).

Assente-se, que essa disposição contratual é expressamente autorizada no art. 35<sup>1</sup> da Lei de Locações e no art. 578<sup>2</sup> do Código Civil, sendo a sua validade também reconhecida na Súmula n° 335<sup>3</sup> do Superior Tribunal de Justiça.

Assim, pré-excluído o direito de retenção por qualquer benfeitoria que no imóvel locado fosse realizada pelo locatário, não há direito dos sucessores da locação a qualquer indenização.

Alfim, tendo em vista a necessidade de fixação de remuneração pelo trabalho adicional realizado pelo patrono do apelado na fase recursal e observados os parâmetros legais, com espeque no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, a verba honorária devida pelos apelantes, na qualidade de sucessores de MARIA BARBARA DE JESUS, é majorada de dez por cento (10%) para doze por cento (12%) sobre

---

<sup>1</sup>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".

<sup>2</sup> "Salvo disposição em contrário, o locatário goza do direito de retenção, no caso de benfeitorias necessárias, ou no de benfeitorias úteis, se estas houverem sido feitas com expresse consentimento do locador".

<sup>3</sup> "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

o valor atualizado da condenação.

Ante o exposto, pelo meu voto, nego  
provimento ao recurso.

**DIMAS RUBENS FONSECA**  
**RELATOR**