



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000381763

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006829-84.2022.8.26.0009, da Comarca de São Paulo, em que é apelante REGINALDO CLAUDINO VIEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado CONDOMÍNIO AGRIPALMA III.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 21 de abril de 2025.

JOÃO CASALI
Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1006829-84.2022.8.26.0009

Apelante: Reginaldo Claudino Vieira

Apelado: Condomínio Agripalma III

COMARCA: São Paulo

JUIZ DE 1º GRAU: Claudia Akemi Okada Oshiro Kato

VOTO nº 1.325

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. Recurso do acionado que não merece acolhida. Locação caracterizada. Inexistência de comprovação de benfeitorias que justifiquem a pretendida retenção da coisa. Sentença mantida. Recurso improvido.

Vistos.

-

Trata-se de APELAÇÃO nos autos da ação de despejo por denúncia vazia, ajuizada por CONDOMÍNIO AGRIPALMA III contra REGINALDO CLAUDINO VIEIRA, objetivando a reforma da r. sentença de págs. 189/193, cujo relatório adota-se, que julgou procedente o pedido inicial, para declarar rescindida a relação locatícia, concedendo ao requerido o prazo de 15 dias para a desocupação voluntária do imóvel, pena de despejo coercitivo. Sucumbente, o requerido foi condenado ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), observada a gratuidade da justiça.

Apela o requerido (págs. 209/217), arguindo preliminar de falta de interesse de agir, porquanto inexistente contrato verbal de locação da área comum, mas cessão verbal da posse do local, que foi objeto de deliberação dos condôminos em assembleia realizada em 2009. Pugna pela extinção da ação, sem resolução do mérito, nos termos do artigo 485, VI, do Código de Processo Civil. Subsidiariamente, aduz ser imprescindível, no mérito, a deliberação acerca de seu direito de prévia indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias, além do direito de

retenção, posto que a posse do imóvel é exercida de boa-fé.

Recurso tempestivo e dispensado de preparo.

Foram apresentadas contrarrazões (págs. 222/231) e não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso apresentado não comporta acolhida.

Tratam os autos de ação de despejo por denúncia vazia movida pelo CONDOMÍNIO AGRIPALMA III contra REGINALDO CLAUDINO VIEIRA, ora apelante, na qual o requerente, condomínio residencial de interesse social, narra que firmou com o requerido, em 2008, contrato verbal de locação de imóvel comercial para desenvolvimento de atividade econômica em proveito do conjunto de condôminos, sendo que o valor do aluguel, em abril/2022, era de R\$ 114,47 (cento e quatorze reais e quarenta e sete centavos).

Sustenta que o requerido transformou o espaço em um bar, o que causou uma série de problemas aos demais condôminos. Desse modo, em abril/2022, notificou-o concedendo o prazo de 30 dias para a desocupação do imóvel, recebendo do requerido contranotificação que impunha condições para tanto (prévia indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias realizadas no imóvel).

Daí o ajuizamento da ação ora analisada.

Ofertada contestação, a MM^a. Magistrada *a quo*, conforme relatado, julgou procedente a ação, para declarar rescindido o contrato de aluguel.

E não há de se falar em reforma da r. sentença.

Por primeiro, não há que se falar em falta de interesse processual ou inadequação da ação judicial proposta.

Demonstrou-se, a contento, a existência de locação que está delineada, no caso, pela cessão do espaço ao acionado, mediante remuneração. Essa é a situação incontroversa nos autos.

Não há demonstração alguma de que o local tenha sido entregue ao acionado a outro título que não em razão da locação do espaço, por ajuste verbal, como alegado pelo autor.

Estabelecida a *locatio rerum*, aplicável aos autos a

regra do artigo 57 da Lei 8.245/91, a autorizar sua retomada, comprovada a denúncia, por escrito, do locador.

E não aproveita ao acionado o argumento de que teria o direito à retenção do espaço, em razão das benfeitorias ali inseridas.

Tal assertiva, de que fora responsável por benfeitorias, foi rebatida pelo autor, que argumenta que as apontadas benfeitorias referem-se, em verdade, a obras do condomínio.

De todo modo, analisando a documentação apresentada pelo acionado, verifica-se que não há comprovação alguma de despesas realizadas com as alegadas benfeitorias, afastando o pretendido direito de retenção.

A singela apresentação de fotografias não autoriza o acolhimento de sua alegação. Pontue-se que não houve apresentação de recibos ou notas fiscais das melhorias retratadas e sequer seu custo foi informado nos autos.

Firmadas tais premissas, tem-se que o recurso apresentado não merece acolhida, impondo-se a manutenção do julgado de 1º Grau.

Assim, por meu voto, NEGA-SE PROVIMENTO ao recurso apresentado, nos termos da fundamentação, majorando-se a verba honorária devida pelo apelante para R\$ 2.000,00 (dois mil reais), observada a regra do artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

JOÃO CASALI
- Relator -