



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000385103

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1032693-95.2021.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante SHALLOON LOGISTICA DISTRIBUIÇÃO E SERVIÇOS LTDA, é apelado JOSE CARLOS MARQUES JUNIOR.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente), MARY GRÜN E JOÃO ANTUNES.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

HUGO CREPALDI
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1032693-95.2021.8.26.0224

Comarca: Guarulhos

Apelante: Shalloon Logística, Distribuição e Serviços Ltda. – ME

Apelado: José Carlos Marques Júnior

Voto nº 38.878

APELAÇÃO – LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS – Demanda proposta pelo locador visando ser indenizado por danos emergentes e lucros cessantes em razão de suposta demolição por parte da locatária de galpão existente no imóvel – Sentença de parcial procedência – Insurgência da Ré – CERCEAMENTO DE DEFESA – Inocorrência – Teoria do livre convencimento motivado ou persuasão racional do Juiz – Inteligência do art. 370 do CPC – Não constitui cerceamento de defesa o indeferimento de outras provas quando os elementos probatórios já colacionados aos autos são aptos, idôneos e suficientes para demonstrar a inexistência do direito da apelante – PROVA ILÍCITA – Inexistência – As imagens apresentadas pelo autor na petição inicial, quanto ao estado do imóvel, e capturadas via drone, ainda que durante a vigência do contrato de locação, não podem ser consideradas como ilícitas – Inteligência do art. 369 do Código de Processo Civil – A situação do imóvel após a devolução das chaves é fato incontroverso, sendo despiciendas as referidas imagens para demonstrar o estado do galpão – Prova pericial, produzida sob o crivo do contraditório, que demonstra o estado do imóvel e afasta a ocorrência de prejuízo à ré – MÉRITO – DANOS EMERGENTES – INOCORRÊNCIA – Os elementos constantes dos autos demonstram a inocorrência de demolição do galpão, mas mera retirada das estruturas metálicas removíveis que outrora o ornavam – Contrato que prevê o direito de retenção pela locatária das “benfeitorias removíveis” – Exercício regular de direito contratualmente previsto – LUCROS CESSANTES – Inocorrência – O imóvel foi devolvido em regular estado de conservação, inexistindo óbice à locação do imóvel tal qual devolvido pela ré no momento da entrega das chaves – Inexistência de perda de lucro razoável por parte do locador – Inteligência do artigo 402 do Código Civil –



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Improcedência dos pedidos – Sentença reformada
– Recurso provido.

Vistos.

Trata-se de Apelação interposta por **SHALLOON LOGÍSTICA, DISTRIBUIÇÃO E SERVIÇOS LTDA. – ME**, nos autos da ação de indenização por danos materiais que lhe move **JOSÉ CARLOS MARQUES JÚNIOR**, objetivando a reforma da sentença (fls. 834/848) proferida pela MMª. Juíza de Direito, Dra. Natália Schier Hinckel, que julgou parcialmente procedentes os pedidos para condenar a ré ao pagamento de indenização por danos emergentes, no valor de R\$ 1.023.682,57, bem como ao pagamento dos lucros cessantes desde 12/06/2021 até o reparo do imóvel, em valor a ser apurado em liquidação de sentença. Como o autor decaiu de parte mínima do pedido, a ré foi condenada pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação.

Apela a ré (fls. 851/869) sustentando a necessidade de anulação da sentença impugnada, já que teria ocorrido o cerceamento de defesa em razão do indeferimento da produção de depoimento pessoal do autor e da prova testemunhal após a realização da perícia.

Ademais, sustenta que a sentença deve ser anulada em razão da existência de prova ilícita produzida pelo autor, consistente na apresentação de imagens do imóvel capturadas via drone ainda durante a vigência do contrato de locação, o que denota invasão de privacidade.

No mérito, requer a reforma da sentença pois não

há que se falar em danos emergentes sofridos pelo autor, pois as estruturas metálicas retiradas pela ré se adequam ao conceito de benfeitoria removível, portanto, agiu amparada no exercício regular de direito contratualmente previsto.

Ademais, impugna a ocorrência de lucros cessantes, pois o imóvel foi devolvido ao autor em perfeitas condições para nova locação, de modo que ele poderia locá-lo imediatamente ao recebimento das chaves, inexistindo prejuízo relacionado à mera retirada das estruturas metálicas.

Apresentadas contrarrazões (fls. 875/890), o apelo foi recebido no duplo efeito.

É o relatório.

Cuida-se de ação de indenização por danos materiais em que o autor, ora apelado, aduz ter celebrado contrato de locação não residencial com a ré, ora apelante, envolvendo terreno de 8.262m² situado na *Rua Santa Efigência, Parque Alvorada, Guarulhos/SP*.

As partes estabeleceram, dentre outras cláusulas contratuais, que a ré construiria um galpão no terreno locado, e que a referida obra seria incorporada ao imóvel sem direito de retenção ou indenização.

O referido contrato de locação iniciou em 14 de janeiro de 2015 e vigeu até 18/10/2022. Ainda em 08/05/2021, a ré formalizou ao autor o seu desinteresse na renovação do contrato após a vigência do contrato.

Ato contínuo à comunicação do desinteresse na continuidade da relação contratual, a ré “*questionava a retirada do que era*

removível do galpão” e teria, segundo narrativa autoral, destruído “completamente o imóvel locado” (fls. 04).

Dessa forma, o autor afirma que a destruição do galpão por parte da ré não apenas viola a previsão contratual que vedava a retenção e/ou a indenização pelas benfeitorias realizadas pela locatária, como também faz com que o imóvel tenha sido devolvido em condições impróprias para nova locação, compelindo o autor a experimentar gastos para os reparos necessários, impedindo-o de realizar nova locação durante o período de regularização da situação do imóvel.

Assim, o autor ajuizou a presente ação visando a condenação da ré ao pagamento de indenização por seus danos emergentes consistentes nos custos estimados para os reparos necessários a retornar o imóvel às condições anteriores à destruição do galpão pela ré, no valor de R\$ 1.758.412,10.

O autor também pediu a condenação da ré ao pagamento de indenização por seus lucros cessantes consistentes nos valores que deixou de auferir, a título de aluguel, durante o período em que o imóvel não pode ser locado em razão dos reparos necessários a serem realizados no imóvel.

Por fim, pediu a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos materiais quanto aos valores que terá de arcar relativamente à averbação da demolição e nova construção do imóvel, a serem apurados em liquidação de sentença.

Após a devida instrução do feito, foi proferida sentença julgando parcialmente procedentes os pedidos para condenar a ré ao pagamento de indenização por danos emergentes, no valor de R\$ 1.023.682,57, bem como ao pagamento dos lucros cessantes desde

12/06/2021 até o reparo do imóvel, em valor a ser apurado em liquidação de sentença.

E, respeitado o entendimento adotado em Primeiro Grau, entendo que a r. sentença comporta a reforma pretendida pela ré.

Inicialmente, afasto a preliminar de cerceamento de defesa aventada pela apelante.

Não há que se falar em cerceamento de defesa por conta da negativa de realização de prova oral. Isso porque o ordenamento processual brasileiro adotou, no tocante à análise das provas, a teoria do livre convencimento motivado ou da persuasão racional do Juiz, não havendo provas com valores pré-estabelecidos, deixando o magistrado com ampla liberdade na análise dos elementos de convicção trazidos aos autos pelas partes.

A doutrina assevera que:

“O livre convencimento, como prerrogativa do juiz na apreciação dos fatos e de sua prova, é mais precisamente, por força do que a Constituição e a lei lhe impõem, um convencimento racional e motivado à luz dos autos. Essa é a interpretação do art. 131 do Código de Processo Civil, que institui o livre convencimento segundo os autos em associação com o dispositivo constitucional que exige a motivação das decisões judiciais” (DINAMARCO, Cândido Rangel. “Instituições do Direito Processual Civil” vol. III. 6ª Edição. Malheiros: São Paulo)

Nos termos do artigo 370 do CPC, cabe ao Juiz da causa conduzir o processo de modo a evitar a produção de diligências desnecessárias ou inúteis a solução da lide, *in verbis*:

Art. 370. *Caberá ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as diligências necessárias à solução da causa.*
Apelação Cível nº 1032693-95.2021.8.26.0224

provas necessárias ao julgamento do mérito.

Parágrafo único. *O juiz indeferirá, em decisão fundamentada, as diligências inúteis ou meramente protelatórias.*

É cediço, então, que cabe ao Juiz deliberar sobre a necessidade ou não da produção de determinada prova para formação de seu convencimento, desde que assim o faça motivadamente. Neste sentido, os seguintes precedentes do Colendo Superior Tribunal de Justiça:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C DANOS MORAIS. PLANO DE SAÚDE. CIRURGIAS PLÁSTICAS REPARADORAS PÓS BARIÁTRICA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. CIRURGIAS PLÁSTICAS DE CARÁTER FUNCIONAL E REPARADOR. NEGATIVA DE CUSTEIO INDEVIDA.

1. Ação de obrigação de fazer c/ compensação por danos morais.

2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.

3. A jurisprudência do STJ é no sentido de que o juiz, como destinatário da prova, pode, em conformidade com os princípios da livre apreciação da prova e do livre convencimento motivado, decidir pelo indeferimento da prova requerida sem que isso configure cerceamento de defesa. Precedentes.

4. Consoante Tema 1.069 STJ "É de cobertura obrigatória pelos planos de saúde a cirurgia plástica de caráter reparador ou funcional indicada pelo médico assistente, em paciente pós-cirurgia bariátrica, visto ser parte decorrente do tratamento da obesidade mórbida".

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.698.699/DF, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 13/11/2024 – grifou-se)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO QUANTI MINORIS. COMPRA E VENDA AD CORPUS. PRETENSÃO DE RECONHECIMENTO DA CONTRATAÇÃO AD MENSURAM. ALEGAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE PROVAS NÃO CONSIDERADAS PELO TJSP.

PRINCÍPIO DO LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO. REFORMA DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE ANÁLISE DA PROVA E DO CONTRATO CELEBRADO ENTRE AS PARTES. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N.os 5 E 7 DO STJ. PRECEDENTES. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência do STJ entende pela prevalência do sistema da persuasão racional, segundo a qual o juiz é o destinatário final da prova, cabendo-lhe valorar quais elementos são necessários para o julgamento da causa, conforme o princípio do livre convencimento motivado.

2. O Tribunal bandeirante, soberano na análise do acervo fático-probatório constante dos autos, entendeu pela ocorrência de venda ad corpus. Rever o posicionamento demandaria o revolvimento de cláusulas contratuais e dos elementos de prova constantes dos autos, inviável nesta esfera recursal, em razão da incidência das Súmulas n.os 5 e 7, ambas do STJ. Precedentes.

3. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 2.031.362/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 27/5/2024, DJe de 29/5/2024 – destacou-se)

E, sob essa análise, não houve cerceamento de defesa pela não produção de prova oral para apuração das benfeitorias realizadas e do estado do imóvel quando da devolução das chaves.

Isso porque tal questão foi devidamente dirimida pela prova pericial, de natureza técnica, tornando-se desnecessária a produção de prova testemunhal sobre o mesmo fato, portanto.

Sobre tal questão, observo que, além de apresentar os quesitos que foram detidamente respondidos pelo perito judicial (fls. 620/625), à apelante foi oportunizado manifestar-se sobre o teor do laudo, oportunidade em que o impugnou bem como apresentou quesitos complementares (fls. 653/715), os quais foram devidamente abordados pelo perito em seus esclarecimentos de fls. 747/770.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Posteriormente, nova manifestação foi apresentada pela apelante quanto aos esclarecimentos periciais (fls. 777/790) e, após, a apelante apresentou nova manifestação às fls. 830/833 em que requereu a improcedência dos pedidos com base no material probatório constante dos autos.

Dessa forma, é de se concluir que à apelante foi oportunizado amplo contraditório quanto à prova documental e pericial produzida nos autos.

A própria apelante ofertou os quesitos que tornaram desnecessária a produção de prova oral para tratar da natureza das benfeitorias realizadas e do estado do imóvel quando da devolução das chaves.

Igualmente, deve-se rejeitar a tese arguida pela apelante de que o documento de fls. 51/100 consistiria em prova ilícita, pois contém a apresentação de imagens do imóvel capturadas via drone ainda durante a vigência do contrato de locação, o que denota invasão de privacidade.

Em primeiro lugar, tratando-se de documento produzido unilateralmente pela parte autora e que instrui a petição inicial, competiria à ré arguir sua falsidade, conforme artigo 430 e seguintes do Código de Processo Civil.

Entretanto, a ré não impugna a veracidade das imagens apresentadas pelo autor, limitando-se a se insurgir contra a forma de sua obtenção.

Em segundo lugar, a despeito de as imagens

terem sido capturadas via drone e ainda durante a vigência do contrato de locação, não vislumbro a ilicitude do meio de obtenção do documento.

Isso porque, no âmbito civil, vigora a atipicidade dos meios probatórios, nos termos do artigo 369 do CPC, que dispõe, de forma ampla que *as partes têm o direito de empregar todos os meios legais, bem como os moralmente legítimos, ainda que não especificados neste Código, para provar a verdade dos fatos em que se funda o pedido ou a defesa e influir eficazmente na convicção do juiz.*

Ademais, a situação do imóvel quando da devolução das chaves ao autor é fato incontroverso, pois a própria apelante admite a retirada das estruturas metálicas que antes estavam presentes no galpão construído no terreno, tendo, inclusive, apresentado três vídeos nesse sentido (links colacionados às fls. 251/252).

Assim, não vejo qualquer prejuízo à parte ré a existência de fotos do imóvel, pois ela mesma requereu em contestação a produção antecipada de prova pericial visando demonstrar o estado do imóvel (fls. 247).

Por fim, ainda que, por conjectura, houvesse a alegada mácula processual, a regra do artigo 282, §§1º e 2º, do CPC impediria seu pronunciamento.

Superadas as questões processuais, observo que no mérito o apelo comporta acolhimento.

Como visto, trata-se de demanda indenizatória em que o autor, ora apelado, sustenta que a ré, ora apelante, “*destruiu completamente o imóvel locado*” e que um vizinho teria informado que a ré “*estava destruindo toda a estrutura locada*” (fls. 04).

O autor aduz também que “o imóvel objeto da locação ficou em situação de terra arrasada, sem condição de qualquer habitação” (fls. 07) e que ele “encontra-se em situação de inabitabilidade, necessitando de reparos urgentes para que possa cumprir sua finalidade” (fls. 18).

Entretanto, a prova produzida nos autos atesta que, ao contrário do que sustenta o autor na petição inicial, não existiu a alegada demolição ou completa destruição do terreno alugado, mas apenas e tão somente “a retirada do que era removível do galpão” existente no terreno (fls. 04), como, inclusive, já havia sido anunciado com muita antecedência por parte da ré.

Para saber se o imóvel foi devolvido em condições inferiores àquelas em que recebido, seria imprescindível que o autor tivesse apresentado o laudo inicial de vistoria, por ser seu o ônus de comprovar o fato constitutivo de seu direito (CPC, art. 373, I).

Contudo, o laudo de vistoria inicial não acompanha a petição inicial e nem tampouco foi apresentado durante a fase probatória, como, inclusive, atesta o perito às fls. 450 e 457:

“Laudo inicial de vistoria. Os dois contratos nos seus subitens VI.1, citam um laudo de vistoria elaborado no início dos mesmos. Esse Perito **não observou a junção do referido laudo**”.

“Esse Perito perguntou aos presentes na vistoria, sobre a existência dos laudos citados no contrato de locação, que retratariam a situação do imóvel no início da referida locação. Diante das informações das partes, esse Perito concluiu que os referidos laudos aparentemente não foram elaborados, embora citados”.

A ré, por seu turno, apresentou três vídeos que demonstram que o terreno foi devolvido em regular condição ao autor (links

colacionados às fls. 251/252).

Além disso, diversamente da tese autoral, o laudo pericial atesta que “o pátio externo estava limpo” e que o “denominado *Escritório estava em ordem*” (fls. 457) e que não existe dado em sentido contrário ao fato de que a locatária manteve o imóvel em bom estado de conservação, realizando manutenções no período locado (fls. 624, item 21.7).

Assim, o autor não se desincumbiu de seu ônus probatório a respeito da suposta piora na condição do imóvel após a entrega das chaves.

A controvérsia, portanto, reside unicamente em definir se as estruturas metálicas retiradas pela ré do galpão existente no terreno, quando do término do contrato de locação, se adequam ao conceito de “*benfeitoria removível*” e se, portanto, ela agiu amparada no exercício regular de direito contratualmente previsto e, conseqüentemente, se é possível falar-se na ocorrência de lucros cessantes por parte do autor em razão da necessidade de realização de reparos no imóvel diante da prática de ilícito contratual praticado pela ré.

Neste ponto, observo que não existe previsão legal para a chamada “*benfeitoria removível*”.

O Código Civil, ao tratar das formas de benfeitorias, elenca três espécies:

Art. 96. *As benfeitorias podem ser voluptuárias, úteis ou necessárias.*

§ 1º *São voluptuárias as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor.*

§ 2º *São úteis as que aumentam ou facilitam o uso do bem.*

§ 3º *São necessárias as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se*

deteriore.

Ao tratar do assunto em sede doutrinária, o ilustre Desembargador aposentado desta Corte de Justiça, CARLOS ROBERTO GONÇALVES, ensina o seguinte:

“Desde o direito romano classificam-se em três grupos as despesas ou melhoramentos que podem ser realizados nas coisas: a) despesas ou benfeitorias necessárias (impensae necessariae); b) despesas ou benfeitorias úteis (impensae utiles); c) despesas ou benfeitorias de luxo (impensae voluptariae).” (Direito civil brasileiro, volume I: parte geral, 12ª edição, São Paulo: Saraiva, 2014, pág. 305).

Portanto, inexistente norma prevendo ou definindo a citada “benfeitoria removível”, o que inclusive contou com precisa observação do perito (fls. 450):

*“**Benfeitorias.** Nos itens II.2 dos dois contratos é previsto que as benfeitorias executadas no imóvel serão incorporadas ao mesmo. De outro lado, os itens VII.6 dos dois contratos, especificam que as benfeitorias executadas no imóvel serão incorporadas ao mesmo e não serão objeto de indenização, exceto as benfeitorias que sejam de natureza removível. **Definição de Benfeitorias.** Excelência, devido a importância do assunto benfeitorias, esse Perito transcreve abaixo a definição do mesmo, constante das normas técnicas. Na verdade, existe uma única norma técnica de conhecimento desse Perito, que trata do assunto. Corresponde a NBR-14.653, parte 1, Procedimentos Gerais. O item 3.7 da referida norma apresenta as definições para o assunto.*

***3.7 benfeitoria:** Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou não.*

***3.7.1 benfeitoria necessária:** Benfeitoria é indispensável para conservar o bem ou evitar a sua deterioração.*

***3.7.2 benfeitoria útil:** Benfeitoria que aumenta ou facilita o seu uso, embora dispensável.*

***3.7.3 benfeitoria voluptuária:** Benfeitoria que visa simples deleite ou recreio, sem aumentar o uso normal do bem”.*

No mesmo sentido, o laudo pericial atesta que “o conceito da norma para benfeitorias, “tudo aquilo que não pode ser retirado sem quebrar”, se choca com a denominação de benfeitoria removível” (fls. 458).

Assim, se mostra relevante a lição do professor CARLOS ROBERTO GONÇALVES, que ensina o seguinte:

“Benfeitorias não se confundem com acessões industriais ou artificiais, previstas nos arts. 1.253 a 1.259 do Código Civil e que constituem construções e plantações. Benfeitorias são obras ou despesas feitas em bem já existente. As acessões industriais são obras que criam coisas novas, como a edificação de uma casa, e têm regime jurídico diverso, sendo um dos modos de aquisição da propriedade imóvel. A pintura ou os reparos feitos em casa já existente constituem benfeitorias” (Direito civil brasileiro, volume I: parte geral, 12ª edição, São Paulo: Saraiva, 2014, pág. 307).

Portanto, diante da imprecisão técnica quanto à cláusula contratual a respeito do direito de retenção das “benfeitorias removíveis” incidem as regras dos artigos 112, 113 e 114 do Código Civil, os quais preveem o seguinte:

Art. 112. Nas declarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal da linguagem.

Art. 113. Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração.

§ 1º A interpretação do negócio jurídico deve lhe atribuir o sentido que:

I - for confirmado pelo comportamento das partes posterior à celebração do negócio;

II - corresponder aos usos, costumes e práticas do mercado relativas ao tipo de negócio;

III - corresponder à boa-fé;

IV - for mais benéfico à parte que não redigiu o dispositivo, se identificável; e

V - corresponder a qual seria a razoável negociação das partes sobre a

questão discutida, inferida das demais disposições do negócio e da racionalidade econômica das partes, consideradas as informações disponíveis no momento de sua celebração.

§ 2º *As partes poderão livremente pactuar regras de interpretação, de preenchimento de lacunas e de integração dos negócios jurídicos diversas daquelas previstas em lei.*

Art. 114. *Os negócios jurídicos benéficos e a renúncia interpretam-se estritamente.*

Com relação à regra hermenêutica do artigo 112 do Código Civil, parece que a intenção das partes foi permitir a retirada, pela locatária, das partes removíveis existentes no imóvel, isto é, excluindo-se o que foi já constava no imóvel quando de sua posse bem como aquilo que tiver sido por ela construído em forma de alvenaria.

Quanto à regra hermenêutica do artigo 113 do Código Civil, que trata da boa-fé das partes, vejo que o próprio autor admite que dezessete meses antes da rescisão contratual a ré “*questionava a retirada do que era removível do galpão*” (fls. 04).

Portanto, não há como se concluir que a ré tenha agido de má-fé ao término do contrato. Ao contrário, diante de sua manifestação formalizada com tamanha antecedência, é de se concluir que ela tenha agido acreditando estar amparada na previsão contratual a respeito da retenção das benfeitorias removíveis.

Por fim, no que concerne à regra de interpretação do artigo 114 do Código Civil, estando-se diante de cláusula contratual de renúncia ao direito de retenção e de indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel por parte da locatária (artigo 578 do Código Civil), sua interpretação deve ser restrita.

Portanto, havendo razoável dúvida a respeito da

definição da natureza das “benfeitorias removíveis”, tratando-se de cláusula de renúncia, deve-se interpretar a renúncia de forma restritiva, por expressa previsão legal.

Nesse cenário, é de se concluir que a ré agiu amparada no exercício regular de direito contratualmente previsto ao retirar as estruturas metálicas removíveis antes existentes no imóvel locado.

Consequentemente, afasta-se a conclusão de ocorrência tanto dos danos emergentes como também de lucros cessantes, pois a ré não praticou o ato ilícito imputado pelo autor.

A respeito da tese de lucros cessantes, aliás, o laudo pericial é claro ao concluir que o imóvel foi devolvido em adequadas condições para nova locação (fls. 625):

21.10. De acordo com as imagens fornecidas pelos autores e armazenadas nos links acima, o imóvel foi devolvido em condições de ser locado?

Resposta. *O ter do quesito é semelhante ao teor do quesito 13 da lista inicial do Requerente. O imóvel nas condições em que foi devolvido permite a sua locação como terreno, onde existem as edificações Administração, Escritório, Guarita e Cobertura 1.*

Caso parte das edificações não tivesse sido retirada, a locação se daria em outra condição.

Portanto, não há que se falar em ato ilícito praticado por parte da ré e, por conseguinte, em perdas e danos, conforme previsão do artigo 402 do Código Civil.

Nesse cenário, trata-se da hipótese de reversão do julgamento de Primeiro Grau, para se decretar a improcedência dos pedidos autorais.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Em consequência da improcedência dos pedidos, o autor arcará com as custas e despesas processuais, sendo ainda condenado ao pagamento dos honorários advocatícios sucumbenciais em favor do patrono da ré-apelante, os quais são fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, já considerado o trabalho adicional realizado em grau recursal.

Pelo exposto, dou provimento ao recurso para julgar improcedentes os pedidos autorais, com a inversão da sucumbência, nos termos da fundamentação do Acórdão.

HUGO CREPALDI

Relator