



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2025.0000402808**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006319-53.2024.8.26.0348, da Comarca de Mauá, em que é apelante MR MOTORS COMÉRCIO DE VEÍCULOS EIRELLI (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada ELI YURICO HIDAKA SHINOHARA (JUSTIÇA GRATUITA).

**ACORDAM**, em 27ª 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(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

**DARIO GAYOSO**

**Relator**

**Assinatura Eletrônica**

**Voto 8804**

**Apelação Cível 1006319-53.2024.8.26.0348**

**Apelante: Mr Motors Comércio de Veículos Eirelli**

**Apelado: Eli Yurico Hidaka Shinohara**

**Origem: Comarca de Mauá – 4ª Vara Cível**

**MM. Juiz: José Wellington Bezerra da Costa Neto**

**APELAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO por falta de pagamento cumulado com cobrança.**

**RESPEITÁVEL SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA, DA AÇÃO E REJEIÇÃO DA RECONVENÇÃO.**

**INCONFORMISMO DA EMPRESA LOCATÁRIA. Cerceamento de defesa. Direito de retenção pelas benfeitorias uteis e necessárias. Vedação à acumulação de honorários da ação com os da reconvenção.**

**CERCEAMENTO DE DEFESA. Não caracterizado. Suficiência da prova documental. Prova oral para comprovar a realização de obras desnecessária. Improcedência da reconvenção fundada em matéria de direito.**

**INDENIZAÇÃO PELAS BENFEITORIAS REALIZADAS NO IMÓVEL. Impossibilidade. Ausência de autorização expressa do locador. Ajuste contratual neste sentido. Cláusula de renúncia à retenção das benfeitorias. Disposição válida e eficaz. Inteligência do artigo 35 da Lei 8.245/91 e Súmula 335, do Colendo Superior Tribunal de Justiça.**

**RECONVENÇÃO. Natureza de ação autônoma. Honorários que são independentes daqueles fixados na ação principal. Precedente.**

**RECURSO DESPROVIDO.**

Vistos.

Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento cumulado com cobrança promovida por **Eli Yurico Hidaka Shinohara** em face de **Mr Motors Comércio de Veículos Eirelli**.

A ação foi julgada procedente, rejeitada a reconvenção (p. 267/272).

Inconformada apela a locatária/requerida alegando que realizou

benfeitorias uteis e necessárias no imóvel, concluindo ter direito de retenção e ressarcimento de R\$340.564,39, sendo nula a cláusula de renúncia prevista em contrato. Entende ser vedada acumulação dos honorários da ação principal com os da reconvenção que superem 20%. Afirmo a ocorrência de cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado da lide, pois não foi dada oportunidade de produção de provas. Busca a anulação da sentença e retorno à fase instrutória ou a improcedência da ação, com acolhimento da reconvenção (p. 284/300).

Contrarrazões pela manutenção do julgado (p. 304/309).

Recurso tempestivo, sem recolhimento de preparo, diante da gratuidade da justiça concedida ao apelante (p. 226).

**É o relatório.**

**V O T O.**

O recurso não comporta provimento.

A alegação de cerceamento de defesa não prospera.

Isto porque, dada a oportunidade de especificar as provas (p. 261), a apelante pretendia a oitiva de testemunhas *"que foram prestadores de serviço que praticaram a mão de obra na reforma do imóvel, sendo que a pertinência é para corroborar com os documentos que já estão colacionados aos autos."* (p. 265/266).

Considerando que já havia documentos, a oitiva de testemunhas se mostraria desnecessária e ressoaria procrastinatória.

Ademais, a improcedência da reconvenção não decorreu da ausência de provas orais, e assim sendo, a oitiva de testemunhas não alteraria a solução dada ao litígio.

Em relação ao mérito, também não convence o recurso.

As partes firmaram contrato de locação comercial do imóvel situado na avenida Barão de Mauá, 1708, Vila América, Mauá/SP, por 60 meses, por R\$3.500,00 mensais, com início em 19/08/2019 (p. 23/29).

A locatária/apelante defende direito de retenção pelas benfeitorias, formulando pretensão de ressarcimento de R\$340.564,39, sob a justificativa de que sua vontade manifestada em contrato está viciada por dolo.

Embora o negócio firmado mediante dolo de uma das partes seja anulável, o prazo decadencial é de quatro anos, contados do dia em que se realizou o contrato (artigos 171, II e 178, II, ambos do Código Civil); logo ainda que houvesse o alegado dolo, a locatária decaiu do direito de anula-lo em setembro/2023.

Ocorre que o contrato, em suas cláusulas 12 e 13, dispõe sobre a renúncia ao direito de retenção ou indenização por benfeitorias, além da necessidade

de qualquer obra ser submetida à aprovação do locador, que se incorporará ao imóvel sem nenhum ônus ao proprietário.

Assim, tanto as obras destinadas a conservação, como as de melhoria da utilidade do bem deveriam ser autorizadas pelo proprietário, o que não restou comprovado.

Tal disposição é válida, conforme autoriza o artigo 35, da Lei 8.245/91:

**Art. 35. 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.

No mesmo sentido estabelece o Código Civil:

**Art. 578. 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.

Caso o contrato fosse omissivo, apenas as benfeitorias necessárias seriam indenizáveis, ainda que sem o consentimento do proprietário, observado que, neste caso, nem houve especificação de obras dessa natureza.

O silêncio não pode ser entendido como anuência, senão quando as circunstâncias ou os usos o autorizarem, e não for necessária a declaração de vontade expressa (artigo 111, do Código Civil).

Aliado a esse fato, verifica-se que a mencionada cláusula implica renúncia a eventual indenização, em consonância com a jurisprudência oriunda do Superior Tribunal de Justiça (Súmula 335).

***"Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção."***

Também não pode ser interpretado como direito de aquisição por acessão (artigo 1.253 e seguintes, do Código Civil), porque a existência do contrato de locação com a cláusula limitativa é incompatível com a boa-fé, requisito necessário à indenização.

A apelante ciente de que o imóvel não lhe pertence, realizou obras sem anuência do locador, de modo que este não está obrigado a indenizar gastos que nem sequer foi notificado.

Em casos semelhantes assim decidiu esta Colenda 27ª Câmara:



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

APELAÇÃO. Locação não residencial. Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e acessórios da locação. Sentença de procedência. Insurgência da parte ré. Cerceamento de defesa não configurado. Requerido que apresentou pedido contraposto em sua contestação. Descabimento. Modalidade de resposta realizada por via inadequada, pois, cabia ao requerido, em sua defesa propor a Reconvenção. Teoria da imprevisão ou da onerosidade excessiva em decorrência da pandemia COVID-19 Readequação do contrato com redução dos aluguéis e/ou moratória. Não cabimento. Ausência de demonstração de vantagem excessiva auferida pela locadora. Inteligência do artigo 487 do Código Civil. **Cláusula de renúncia à retenção das benfeitorias necessárias. Respeito à autonomia da vontade das partes e à obrigatoriedade dos contratos.** Honorários advocatícios majorados em razão da sucumbência recursal. Sentença mantida. RECURSO IMPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1060296-64.2020.8.26.0100; Relator (a): Luis Roberto Reuter Torro; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 39ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/05/2024; Data de Registro: 29/05/2024)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de despejo. Locação comercial. Denúncia vazia. Decisão que defere a liminar. Inconformismo dos requeridos. Preliminares de ilegitimidade ativa e passiva, existência de benfeitorias e direito de preferência. Desacolhimento. Preliminares de legitimidade ativa e passiva afastadas. Locação que tem natureza pessoal, não real. Agravante que figura como parte no contrato de locação. **Contrato que prevê renúncia expressa ao direito de retenção e indenização. Cláusula válida e eficaz. Inteligência do art. 35 da Lei nº 8.245/1991 e Súmula nº 335 do Superior Tribunal de Justiça. Cláusulas contratuais que devem ser interpretadas restritivamente.** Legítima a denúncia vazia da locação. Exercício regular de direito da locadora. Manutenção da decisão combatida. RECURSO IMPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2286258-92.2023.8.26.0000; Relator (a): Celina Dietrich Trigueiros; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Presidente Venceslau - 2ª. Vara Judicial; Data do Julgamento: 19/12/2023; Data de Registro: 19/12/2023)

APELAÇÃO. Ação de despejo e cobrança de locação. Sentença de parcial procedência. Insurgência da parte ré. Não acolhimento. **Alegação de que as benfeitorias realizadas no imóvel devem ser indenizadas. Impossibilidade. Benfeitorias de natureza útil. Ausência de autorização expressa do locador para realização. Ajuste contratual neste sentido.** Decisão mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1001186-52.2022.8.26.0428; Relator (a): Rogério Murillo Pereira Cimino; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Paulínia - 2ª Vara; Data do Julgamento: 15/08/2023; Data de Registro: 15/08/2023)

Por fim, no tocante à alegação de vedação de acumulação dos honorários da ação principal com os da reconvenção, sem razão a recorrente.

A reconvenção possui natureza de ação autônoma e independe da contestação, aplicando-se as regras da petição inicial, inclusive o valor da causa

(artigos 343, § 6º, 324 e 292, todos do Código de Processo Civil, respectivamente), razão pela qual incide honorários advocatícios em desfavor do sucumbente.

Em outras palavras, os honorários fixados na ação principal e em reconvenção são independentes e, na prática, podem alcançar 40%, se fixados no patamar máximo, nos termos do art. 85, §§ 1º e 2º, do Código de Processo Civil:

*Art. 85. A sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor.*

*§1º São devidos honorários advocatícios na reconvenção, no cumprimento de sentença, provisório ou definitivo, na execução, resistida ou não, e nos recursos interpostos, cumulativamente.*

*§2º Os honorários serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa, atendidos*

Nesse sentido é a jurisprudência oriunda do Colendo Superior Tribunal de Justiça:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. DISTRIBUIÇÃO PROPORCIONAL. RECONVENÇÃO SEM FIXAÇÃO. OMISSÃO. OBSCURIDADE. CONTRADIÇÃO. ACOLHIMENTO PARCIAL. 1. Os embargos de declaração só se prestam a sanar obscuridade, omissão ou contradição porventura existentes no acórdão, não servindo à rediscussão da matéria já julgada no recurso. 2. Configurada a sucumbência recíproca (art. 86 do CPC/2015), as custas e o valor total dos honorários advocatícios deverão ser suportados na proporção do decaimento das partes. **3. Os honorários na reconvenção são independentes daqueles fixados na ação principal, independentes, inclusive, do resultado e da sucumbência desta. Precedentes.** 4. Embargos de declaração parcialmente acolhidos. (EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.335.639/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 4/9/2024.)

Diante do exposto, **pelo meu voto, NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

Majoro os honorários advocatícios da reconvenção de 10% para doze por cento (12%), com base no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil. Em relação a verba fixada na ação principal, inviável a majoração, posto que já se encontram em patamar máximo, observada a suspensão da exigibilidade por ser a vencida, beneficiária da gratuidade de justiça (artigo 98, §§ 2º e 3º, do Código de Processo Civil).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos para este fim (Súmulas 211 do Superior Tribunal de Justiça e 282 do Supremo Tribunal Federal).

**DARIO GAYOSO**  
**Relator**