



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000406652

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000597-56.2023.8.26.0127, da Comarca de Carapicuíba, em que são apelantes ANTONIO JUSCIVAN CAMPOS DE LIMA e ELENILZA PEREIRA NUNES, é apelado WALTER FERREIRA DO NASCIMENTO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente sem voto), CARLOS RUSSO E MARIA LÚCIA PIZZOTTI.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

PAULO ALONSO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 3670

Apelação nº 1000597-56.2023.8.26.0127

Comarca: Carapicuíba (3ª Vara Cível)

Apelantes: Antonio Juscivam Campos de Lima e Elenize Pereira Nunes
(réus/reconvintes)

Apelado: Walter Ferreira do Nascimento (autor/reconvindo)

Juíza prolatora: *Leila França Carvalho Mussa*

APELAÇÃO. DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL, C.C COBRANÇA E DESPEJO. PRETENDIDA RETENÇÃO POR BENFEITORIAS DESCABIDA. RENÚNCIA EXPRESSA EM CONTRATO ESCRITO. VALIDADE DA CLÁUSULA.

1. Ação revisional de aluguel cumulada com pedido de despejo (locação comercial) julgada parcialmente procedente em primeira instância. Reconvenção improcedente.
2. Recurso dos réus/reconvintes não provido.
3. Razões de decidir da Turma Julgadora:
 - 3.1. Gratuidade processual: Elementos suficientes a demonstrar a hipossuficiência financeira suscitada pelos apelantes. Benefício concedido, mas sem efeitos retroativos, dispensado apenas a complementação do recolhimento do preparo do apelo.
 - 3.2. Cerceamento de defesa. Inocorrência.
 - 3.3. Relação locatícia caracterizada por contratos escritos. Alegação de alteração verbal inadmitida na espécie. Cláusula de renúncia à indenização e retenção por benfeitorias válida e eficaz. Súmula 335 do STJ.
4. Recurso desprovido. Sentença mantida.

Apelação interposta contra a r. sentença de fls. 443/454, cujo relatório adoto, que julgou parcialmente procedente ação revisional de contrato de locação comercial c.c pedidos de cobrança e despejo, e improcedente a reconvenção, estando a parte dispositiva de referida sentença redigida nos seguintes termos:

“Enfim, por todo o exposto, com fulcro no art. 487, I, do CPC, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos autorais e IMPROCEDENTES os pedidos contraposto e/ou reconvençional deduzidos pela parte ré, e o faço para: (i) rever e reajustar o valor locatício envolvendo o negócio jurídico mantido entre as partes para o importe mensal de R\$ 7.152,10 sete mil, cento e cinquenta e dois reais e dez centavos) (fls. 45/47), de forma retroativa, a contar da citação/notificação destinada ao endereço objeto da lide e recebida à fl. 267 (18/10/2023); (ii) condenar os requeridos ao pagamento dos alugueis reajustados na forma e pelo período consignados no item anterior; (iii) declarar rescindido o contrato de locação, determinando a desocupação do imóvel no prazo de 30 (trinta) dias, a contar do trânsito em julgado desta sentença.

Pela sucumbência mínima da parte autora, custas e despesas processuais e reconvençionais, além de honorários advocatícios fixados na proporção de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação (ação principal) e da causa (reconvenção), deverão ser suportados pela parte demandada/reconvinte.

Oportunamente, expeça-se mandado de notificação, consignando que, decorrido o prazo sem desocupação voluntária, procederá o oficial de justiça responsável com o despejo coercitivo, deixando o imóvel livre de pessoas e coisas, com remoção de bens encontrados, se os interessados não os removerem, imitando-se a parte autora, ao final, na posse do bem.”

Recurso dos réus/reconvintes pedindo, *preliminarmente*, a concessão de efeito suspensivo ao apelo e alegando ocorrência de *cerceamento de defesa* pela não designação de audiência de instrução, que os impediu de produzirem prova oral necessária. Quanto ao *mérito*, sustentam que mantiveram relação locatícia com o

autor desde 2004, tendo sido estabelecido acordo verbal após evento climático que destruiu as construções do local, pelo qual permaneceriam no imóvel com promessa futura de compra. *Alegam* que investiram recursos próprios em benfeitorias substanciais e possuem legítimo direito de retenção. *Argumentam* que a família do autor conhecia as tratativas, e que a ação revisional foi proposta apenas após sua interdição. *Postulam*, ao final, a nulidade da sentença ou, *subsidiariamente*, a reforma para acolhimento dos pedidos reconventionais e improcedência dos pedidos autorais.

Contrarrazões a fls. 495/502.

Recurso tempestivo. Preparo dispensado, porque há *pedido de gratuidade*.

Ministério Público: Manifestação da d. *Procuradoria de Justiça* às fls. 415/418, *declinando de oficiar* no processo.

Sem objeção ao julgamento virtual.

É o relatório.

I. Encaminhamento do voto:

Voto pela confirmação da r. sentença, porque condutora de adequada solução à lide.

II. Dos fatos/síntese da demanda:

1. O autor/reconvindo locou aos réus o imóvel localizado na *Av. Inocêncio Seráfico*, nº 791, na cidade de *Carapicuíba/SP* (fls. 32/34), contrato que, por ter sido prorrogado, vige por *tempo indeterminado*.

Alegando defasagem do valor do aluguel, propôs a presente ação *revisional*, com pedido de *cobrança* de valores pretéritos, além da *rescisão contratual* e *decretação de despejo*.

2. Os réus apresentaram *contestação com reconvenção*, alegando direito à retenção por benfeitorias no imóvel locado, uma vez que teriam edificado casa residencial e salão comercial com autorização verbal do locador/autor. *Impugnaram* o valor da revisional e alegaram existência de acordo verbal (fls. 284/301).

3. A ação foi *julgada parcialmente procedente* e a reconvenção *improcedente, com o que não se conformam os réus/reconvintes: Sem razão, no entanto*.

III – Preliminarmente:

1. Pedido de efeito suspensivo:

Prejudicado o pedido de concessão de efeito suspensivo ao recurso, nos termos do artigo 1.012, do Código de

Processo Civil, ante o julgamento da apelação pela Câmara.

2. Da gratuidade judiciária:

2.1. Os réus/apelantes comprovaram que são *isentos* da apresentação de declaração de rendas à Receita Federal (fls. 533/536), e os extratos bancários indicam movimentação financeira que não podem ser consideradas de elevada monta (fls. 522/533), o que induz que de fato não possuem condições financeiras para arcar com as custas processuais sem prejuízo próprio e de sua família.

Assim, ***impõe-se que sejam deferidos aos apelantes os benefícios da gratuidade processual.***

2.2. Observo, *contudo*, que a concessão *não tem efeito retroativo*, de maneira que os réus *não* ficam isentos dos encargos processuais havidos até esta data, bem como da responsabilidade pelos ônus sucumbenciais fixados na r. sentença.

3. Cerceamento de defesa. Rejeição:

3.1. *Não ocorreu cerceamento de defesa*, pois ao juiz cabe decidir sobre a *conveniência e necessidade das provas* requeridas, indeferindo aquelas *desnecessárias* ou *protelatórias*, nos termos do art. 370 do CPC.

Cumprê destacar que *o juiz é o destinatário da prova*,

devendo ser prestigiada sua posição quando *se deu por suficientemente esclarecido* para formação de sua convicção.

3.2. Não se pode perder de vista que “*o juízo de relevância implica um juízo preliminar de utilidade da prova, isto é, somente as provas que possam contribuir à demonstração do fato jurídico é que podem ser consideradas relevantes*” (EDUARDO CAMBI, A prova civil. Admissibilidade e relevância. São Paulo: RT, 2006, p. 262).

3.3. Ademais, não se admite, *em princípio*, alteração verbal de contrato escrito, o que torna inútil prova oral para suposta comprovação de tal ocorrência.

IV - Mérito:

1. Da legitimidade do pedido de despejo:

1.1. O art. 57 da Lei de Locações (Lei nº 8.245/91) estabelece que *o contrato de locação por prazo indeterminado pode ser denunciado por escrito, pelo locador, concedidos ao locatário trinta dias para a desocupação*.

O locador notificou formalmente o inquilino seu propósito de rescindir o contrato, e concedeu-lhe o prazo legal de *trinta dias* para desocupação do imóvel (fls. 41/44), o que autoriza a retomada.

1.2. Além disso, conforme constatado nos autos, os

réus não se mantiveram na posse do imóvel locado, verificando-se a instalação de outra empresa no local (fl. 267), em evidente violação à vedação contratual de sublocação sem consentimento escrito do locador.

2. Do direito de retenção por benfeitorias:

2.1. Não procede também a pretensão dos inquilinos de ser indenizados pelas benfeitorias introduzidas no imóvel, as quais *expressamente renunciaram* (fls. 308/310 e 311/313), incidindo na hipótese o disposto no art. 35 da Lei nº 8.245/91 (Lei das Locações Urbanas):

“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. (destaque introduzido na citaço)

2.2. Ademais, a Súmula nº 335 do *Superior Tribunal de Justiça* pacificou o entendimento de que *"nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção"*, o que é suficiente para exaurimento da questão.

2.3. Como bem pontuado na r. sentença:

“(...) os contratos, que materializam o aludido negócio jurídico, preveem que a restituição do imóvel, quando findo ou rescindido o contrato, se dará sem direito a retenção ou indenização (fls. 32/34, 35/37, 308/310 e 311/313).

Não há dúvida, destarte, de que todas as intervenções (necessárias, úteis ou voluptuárias) passariam a fazer parte do imóvel, sem direito à indenização ou retenção.(...)

Ademais, a Lei de Locação permite que os contratantes pactuem, consensualmente, que benfeitorias (necessárias, úteis ou voluptuárias) realizadas pelo locatário no imóvel, não darão ensejo à indenização nem à retenção do bem (art. 35), inexistindo impedimento legal a essa renúncia, uma vez que autorizada por essa lei especial” (fls. 451).

Verifica-se que a questão foi bem enfrentada neste ponto da decisão, de forma que seria caso até mesmo de confirmação deste capítulo da r. sentença nos termos do art. 252 do *Regimento Interno do Tribunal de Justiça de São Paulo*.¹

3. Precedentes:

Oportuno destacar que em casos análogos assim já decidiram este *Tribunal e Câmara*:

APELAÇÃO. Ação de despejo por denúncia vazia. Respeitável sentença de procedência. Inconformismo do locatário. Direito de retenção pelas benfeitorias uteis e necessárias. 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 Egrégio Superior Tribunal de Justiça. RECURSO

¹ Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento. (Redação dada pelo Assento Regimental nº 562/2017)

DESPROVIDO. (TJ-SP - Apelação Cível: 10108232320238260127 Carapicuíba, Relator.: **Dario Gayoso**, Data de Julgamento: 17/06/2024, 27ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 17/06/2024).

APELAÇÃO. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. Sentença de improcedência . Inconformismo dos embargantes. NULIDADE DO TERMO DE RESCISÃO. Ausência de assinatura da locatária, apenas do locatário, seu marido. Contrato de locação que estabeleceu os locatários como procuradores recíprocos um do outro, autorizados a individualmente rescindir o contrato . Termo que, ademais, não prevê qualquer fato ou obrigação impugnada pelos embargantes. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS NECESSÁRIAS. Descabimento. Locatários que renunciaram à indenização por benfeitorias . Disposição válida, conforme súmula 335 do C. STJ. SUCUMBÊNCIA. Majoração dos honorários, nos termos do art . 85, § 11 do CPC. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJ-SP - Apelação Cível: 1024747-85.2023 .8.26.0003 São Paulo, Relator.: **Rosângela Telles**, Data de Julgamento: 29/04/2024, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 29/04/2024)

Apelação – Ação condenatória – Indenização de benfeitorias úteis, introduzidas no imóvel locado para proporcionar à locatária melhores condições de desenvolvimento de sua atividade econômica – Renúncia ao direito de indenização e retenção – Ausência de autorização prévia e por escrito do locador – Inexistência de direito à indenização, não configurando enriquecimento sem justa causa a incorporação das benfeitorias ao imóvel. Recurso desprovido, com observação. (TJ-SP - AC: 10020895120188260453 SP 1002089-51.2018 .8.26.0453, Relator.: **Monte Serrat**, Data de Julgamento: 05/10/2022, 30ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 06/10/2022)

4. Em síntese, impõe-se a preservação da r. sentença nos termos em que foi proferida.

Pelo exposto, concedo aos réus/apelantes os benefícios da gratuidade judiciária a partir da interposição do recurso de apelação, e, pelo mérito, nego provimento ao recurso. Majoro os honorários advocatícios devidos pelos réus/reconvintes para 15% (quinze por cento), nos termos do art. 85, § 11, do CPC, observada a gratuidade de justiça, no que couber.

PAULO ALONSO

Relator