



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000416553

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007193-12.2023.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que são apelantes MARIANA MARTINS FREITAS PINTO e CLAUDIA CRISTINA MEDEIROS MARTINS, é apelado BOMSIL INVESTIMENTOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) E ANDRADE NETO.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1007193-12.2023.8.26.0562

COMARCA DE SANTOS – 1ª VARA CÍVEL

APELANTES: MARIANA MARTINS FREITAS PINTO e CLÁUDIA CRISTINA MEDEIROS MARTINS

APELADA: BOMSIL INVESTIMENTOS LTDA.

JUIZ PROLATOR: ANDRÉ DIEGUES DA SILVA FERREIRA

VOTO nº 11.530

APELAÇÃO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – Contrato vigendo por prazo determinado – Imóvel alienado no curso da locação, possibilitado o exercício do direito de preferência – Denúncia do contrato pelo adquirente do imóvel – Ação julgada improcedente – Apelo das autoras – Pedido de concessão do benefício da justiça gratuita – Prejudicado, ante o recolhimento do preparo – Preliminar de cerceamento de defesa rejeitada – Não se vislumbra o alegado cerceamento de defesa, pois os elementos constantes dos autos já eram suficientes para a prolação de sentença, com a anotação de que as provas são produzidas para o convencimento do Julgador – Julgamento antecipado que se impunha – Alegação de que fora firmado contrato por prazo determinado, com a implementação de investimentos e benfeitorias no imóvel, que devem ser ressarcidos pela locadora, antiga proprietária do imóvel – Descabimento – Possibilitado o exercício do direito de preferência – Ademais, ausente cláusula expressa e averbação do contrato de locação na matrícula do imóvel a obstar a denúncia da locação pelo adquirente enquanto vigente o prazo determinado – Ré que não infringiu disposição legal ou contratual, razão pela qual descabida a pretensão na aplicação de multa – Inexistente cláusula de vigência em caso de alienação – Art. 8º da Lei 8.245/91 – Ausência de ilícito da ré, que tem o direito de alienar o imóvel de sua propriedade – Pretensão ao ressarcimento dos valores gastos com benfeitorias – Impossibilidade – Renúncia expressa válida – Aplicação da Súmula 335 do C. STJ – Lucros cessantes indevidos – Dano moral não configurado – Sentença mantida – Arbitramento de honorários recursais – Recurso desprovido.

Vistos.

Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais ajuizada por Mariana Martins Freitas Pinto e Cláudia Cristina Medeiros Martins em face de Bomsil Investimentos Ltda., julgada improcedente pela r. sentença de fls. 505/513, condenadas as requerentes ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, arbitrados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Inconformadas, recorrem as autoras (fls. 516/539), requerendo a concessão do benefício da justiça gratuita. Alegam, preliminarmente, cerceamento de defesa, vez que pretendia a produção de prova oral para confirmar os fatos alegados. Mencionam que o indeferimento da prova oral requerida impede a comprovação da culpa e dos danos a serem reparados. Insistem na ocorrência de ato ilícito pela ré, e que não tinham conhecimento quanto ao interesse da ré na alienação do imóvel, como decidido. Dizem que foram surpreendidas com a intenção de venda do imóvel aproximadamente um ano da vigência do contrato. Alegam que investiram a quantia de R\$79.743,40 para adequar o imóvel que deve ser ressarcida, assim como os lucros cessantes. Sustentam que a ré deixou de observar os princípios da boa-fé contratual, prejudicando financeiramente a autora. Insistem, ainda, na ocorrência de danos morais, vez que precisaram buscar outro imóvel no prazo de 90 dias concedido pelo adquirente do bem locado. Pleiteiam, ainda, a reparação dos danos materiais, bem como a condenação da ré ao pagamento da multa rescisória. Postulam a reforma da r. sentença com a condenação da ré ao pagamento das indenizações pleiteadas.

Recurso tempestivo, não preparado em razão do pedido de gratuidade, regularmente processado com contrarrazões (fls. 556/562).

Foi deferida a gratuidade à autora Mariana, e indeferido o benefício à coautora Cláudia (fls. 640/641), tendo havido o recolhimento do preparo recursal a fls. 646/647 e 656/657.

Ausente manifestação de oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Respeitados os argumentos expostos nas razões recursais, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

Do exame dos autos, verifica-se que as autoras locaram da empresa ré, em 02.12.2020, o imóvel descrito na petição inicial, tendo sido firmado contrato de locação pelo prazo de cinco anos, tendo realizado grande investimento no imóvel para que atendesse as suas necessidades. Não obstante, em março de 2022, foram comunicadas de que o imóvel havia sido alienado e que, em 18.04.2022 receberam notificação do adquirente para que desocupassem o imóvel no prazo de 90 dias, tendo em vista o não interesse na manutenção da locação. Sustentam, assim, que a locadora agiu com má-fé, praticando ato ilícito, do qual emergiram danos materiais e morais. Assim, buscam a reparação dos danos materiais relacionados ao investimento feito no imóvel, bem como a multa pela rescisão antecipada do contrato, além dos danos morais.

A ré nega os fatos tais como afirmados pelas autoras, mencionando que houve proposta pela aquisição do imóvel em valor irrecusável. Menciona, ainda, que fora possibilitado o exercício do direito de preferência pelas locatárias, que optaram por não adquirir o imóvel. Assim, sustenta que não agiu com má-fé, de modo que nada é devido às autoras.

Pois bem.

De início, em que pese o inconformismo das recorrentes, não há que se falar em cerceamento de defesa.

Cabe ao julgador decidir sobre a utilidade ou necessidade das provas, indeferindo as diligências inúteis ou meramente protelatórias, nos exatos termos do artigo 370 e parágrafo único do Código de Processo Civil.

Ademais, não se verifica cerceamento de defesa no indeferimento de abertura de instrução, já que os autos contêm todos os

elementos necessários ao julgamento, mostrando-se desnecessária e protelatória a produção de outras provas, principalmente diante dos documentos juntados e dos termos da locação pactuada, com cláusula expressa de renúncia a benfeitorias e ausente cláusula de vigência em caso de alienação averbada junto à matrícula do imóvel.

Por esta razão, ainda que não se olvide acerca dos dissabores vivenciados pelas autoras em razão do término prematuro do pacto locatício, não há ato ilícito a ser atribuído à empresa ré, que admite que não pretendia vender o imóvel, mas que recebeu proposta irrecusável.

Importante salientar que a requerida tem o direito de alienar o imóvel de sua propriedade, desde que possibilite o exercício do direito de preferência pelas locatárias, o que restou demonstrado nos autos (fls. 459/462), tendo sido expressamente negado o interesse na aquisição do bem pelas requerentes.

Desse modo, ainda que diante da denúncia formalizada pelo adquirente do bem, não há como imputar à antiga locadora qualquer infração aos termos contratados a ensejar a aplicação da multa rescisória, como pretendido.

Estabelece o art. 8º da Lei 8.245/91 que: **“Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel”**.

Verifica-se, portanto, que nada impede a alienação do imóvel durante o prazo determinado de locação.

No caso dos autos, o contrato firmado entre as partes, embora celebrado por prazo determinado, não contempla a aludida cláusula, razão pela qual as locatárias, ora apelantes, assumiram o risco de serem compelidas a desocupar o imóvel mediante simples denúncia de contrato

feita por terceiro adquirente.

Não se pode ignorar que incumbia à parte locatária exigir, no momento da formalização do contrato, a inclusão de cláusula de permanência da locação em caso de alienação com averbação na respectiva matrícula do imóvel, o que não ocorreu, de modo que inexiste a aventada infração contratual pela apelada.

Neste sentido:

“Locação. Imóvel não residencial. Ação de restituição de valores. Sentença de improcedência. Pretensão de venda do imóvel comunicada ao locatário. Art. 27 da Lei de Locação. Renúncia do inquilino ao direito de preferência na compra do bem. Alienação do imóvel a terceiro durante a vigência da locação. Direito à denúncia do contrato não exercido pelo adquirente. Deliberação do próprio locatário quanto à desocupação do imóvel. Alegação de descumprimento contratual da locadora não demonstrado. Ausência de ato ilícito a ensejar reparação de dano. Recurso desprovido, com observação. Ocorrendo a alienação do imóvel durante a vigência da locação, era admissível que o adquirente denunciasse o contrato para desocupação do imóvel, nos termos do artigo 8º da Lei do Inquilinato, até porque, embora celebrado o contrato por prazo determinado, não constava cláusula de vigência em caso de alienação e não averbado junto à respectiva matrícula imobiliária. No entanto, o adquirente ficou-se inerte, autorizando conclusão de que a decisão de desocupação do imóvel se deu por ilação do próprio locatário, não se verificando conduta ou procedimento irregular por parte da requerida. Assim, não se observa descumprimento contratual pela requerida e ausente a prática de ato ilícito, não há que se falar em responsabilização da ré por eventuais danos suportados pelo autor, razão pela qual a improcedência da demanda era de rigor.” (TJSP; Apelação Cível 1002609-26.2019.8.26.0081; Relator (a): Kioitsi Chicuta; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Adamantina - 3ª Vara; Data do Julgamento: 11/03/2021; Data de Registro: 11/03/2021)

“LOCAÇÃO. Ação declaratória de rescisão contratual c. c. indenização por danos materiais e morais. Sentença de parcial procedência.

Interposição de apelação por ambas as partes. Celebração de contrato de locação de imóvel residencial por prazo determinado. Inadimplemento de parcelas de contrato de financiamento. Imóvel objeto da locação que teve sua propriedade consolidada em favor da credora fiduciária e, posteriormente, foi arrematado em leilão público com por terceira estranha à lide. Falta de interesse na manutenção da locação. Terceira adquirente denunciou o contrato, notificando o locatário, ora autor, a desocupar o imóvel, conforme permitido pelo artigo 8º da Lei nº 8.245/1911. Para resguardar o seu direito de permanência no imóvel durante todo o prazo contratual, cabia ao locatário negociar a inserção de cláusula de vigência em caso de alienação e providenciar a sua averbação junto à respectiva matrícula imobiliária. Por não ter adotado as referidas cautelas, o locatário assumiu o risco de ser compelido a desocupar o imóvel mediante simples denúncia de contrato feita pela terceira adquirente. A manutenção do autor no imóvel durante a vigência do prazo contratual foi inviabilizada pela sua própria desídia quanto à falta de inserção da cláusula de vigência em caso de alienação com averbação na respectiva matrícula imobiliária, razão pela qual não tem o direito de exigir a condenação da ré ao pagamento de multa contratual compensatória pela rescisão antecipada do contrato de locação ou à reparação de eventuais danos decorrentes de tal evento. Reforma da r. sentença, para julgar improcedente a ação. Apelação do autor não provida e apelação da ré provida.” (TJSP; Apelação Cível 1010870-15.2019.8.26.0037; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araraquara - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/07/2020; Data de Registro: 29/07/2020).

Ademais, é certo que houve renúncia expressa à indenização ou retenção por quaisquer benfeitorias levadas a efeito no imóvel, nos termos da cláusula 2.4 do pacto (fls. 27), restando patente que a intenção das partes, quando da celebração do contrato, era integrar ao imóvel todas as modificações que porventura fossem introduzidas, sendo que as locatárias tinham plena ciência e consciência de que as benfeitorias introduzidas seriam incorporadas ao imóvel sem que fizessem jus a qualquer indenização, tanto que firmou contrato com cláusula excluindo

expressamente tal direito.

E, em se tratando de direitos disponíveis, nada impedia essa renúncia. A propósito, inclusive, o Colendo Superior Tribunal de Justiça editou a Súmula nº 335, que dispõe que: **“Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção”**.

Sobre o tema, a conferir, os seguintes julgados a seguir colacionados:

“CERCEAMENTO DE DEFESA – NÃO OCORRÊNCIA – NULIDADE AFASTADA – PRELIMINAR REPELIDA. O juiz é o destinatário da prova e deve decidir quais provas são relevantes à formação de sua convicção, a teor do disposto nos artigos 370 e 371, do Código de Processo Civil, sendo, no caso, dispensada a designação de audiência de instrução. LOCAÇÃO DE IMÓVEL – AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA – INADIMPLENTO - AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE PAGAMENTO - FATO IMPEDITIVO, MODIFICATIVO OU EXTINTIVO DO DIREITO DO AUTOR - ÔNUS DO RÉU – NÃO COMPROVAÇÃO - BENFEITORIAS REALIZADAS NO IMÓVEL - INEXISTÊNCIA DE DIREITO DE INDENIZAÇÃO - RENÚNCIA EXPRESSA - PROCEDÊNCIA DA AÇÃO MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO. I - É ônus do réu, nos termos do artigo 373, inciso II, do CPC, provar fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor. Não comprovando a ré, na hipótese, o cumprimento de suas obrigações locatícias, era de rigor a procedência da ação; II - Demais, diante da cláusula contratual expressa, a ré não faz jus ao direito de indenização por benfeitorias, diante da renúncia expressa.” (TJSP; Apelação Cível 1007129-26.2020.8.26.0006; Relator (a): Paulo Ayrosa; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VI - Penha de França - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/11/2021; Data de Registro: 16/11/2021);

“Locação. Despejo por falta de pagamento. Descabida a cobrança da multa de três aluguéis, motivada pela prática de infração contratual, juntamente com a cobrança dos valores em atraso. Função compensatória dessa sanção, que atua como prefixação de perdas e danos,

que impede sua aplicação cumulativamente com a pretensão de ressarcimento do próprio prejuízo correlato, sob pena de duplicidade. Valor depositado pelos réus, somado ao valor da caução (deduzida do próprio cálculo dos locadores), suficiente para a purgação da mora, no momento em que realizado. Locatários, que entretanto, deveriam seguir pagando os aluguéis vincendos, até o momento da sentença, o que não foi cumprido com integralidade, vindo nesse meio-tempo a ser desocupado o imóvel. Pedido de rescisão da locação e de despejo prejudicado. Pedido cumulativo de cobrança parcialmente procedente, no tocante aos aluguéis e acessórios em aberto até a data da desocupação, excluída a exigibilidade da multa compensatória. Pretensão dos réus apelantes de ressarcimento por benfeitorias descabido, seja porque não discriminadas ou demonstradas minimamente, seja em virtude de renúncia contratual perfeitamente lícita. Sentença de parcial procedência reformada, com redução do objeto da condenação pecuniária. Apelação dos réus parcialmente provida para tal fim.” (TJSP; Apelação Cível 1001152-16.2018.8.26.0526; Relator (a): Fabio Tabosa; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Salto - 1ª Vara; Data do Julgamento: 28/10/2021; Data de Registro: 28/10/2021).

Tampouco há que se falar em danos morais, já que, como salientado, inexistiu qualquer ato ilícito praticado pela ré.

Como bem ponderado pelo d. Sentenciante:

“Conclui-se que inexistente, pois, ilegalidade na venda do imóvel durante o curso do prazo contratual, uma vez que não há qualquer vedação legal nesse sentido, sendo irrelevante que as autoras tenham despendido valores para melhorias do bem.

Diante da fundamentação supra, pela via lógica, em não havendo ilicitude, não há que se falar em dano extrapatrimonial indenizável.” (fls. 512).

Tampouco há demonstração de que as autoras tenham sofrido ofensa a direitos da personalidade, razão pela qual não há dano extrapatrimonial a ser reparado.

Assim, a hipótese dos autos é de manutenção da r. sentença pelos seus próprios, jurídicos e bem lançados fundamentos.

Por fim, tendo em vista o disposto no artigo 85, § 11 do CPC, majoro a verba honorária devida pelas rés para 12% sobre o valor atualizado da causa, ressalvada a condição de beneficiária da justiça gratuita da coautora Mariana.

Considera-se prequestionada a matéria constitucional e infraconstitucional, desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando a decisão da questão posta (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer), razão pela qual desde já se esclarece desnecessária a interposição de embargos de declaração exclusivamente para tal finalidade.

Nestes termos, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso das autoras.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator