



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000422411

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0006448-68.2023.8.26.0006, da Comarca de São Paulo, em que é apelante IOVINO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, é apelado JOSÉ AUGUSTO GONÇALVES DA CUNHA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso, com observação. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), FLAVIO ABRAMOVICI E MOURÃO NETO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MARRONE SAMPAIO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 0006448-68.2023.8.26.0006

Apelante: Iovino Administração e Participações LTDA

Apelada: José Augusto Gonçalves da Cunha

Comarca: São Paulo (Foro Regional VI - Penha de França)

Voto nº 642

APELAÇÃO. CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO NÃO CUMULADA COM COBRANÇA DOS ALUGUÉIS. Sentença que indeferiu a petição inicial por falta de interesse de agir, ao argumento de que fora reconhecido o direito de retenção por benfeitorias. Insurgência da parte autora. Acolhimento. Aplicação analógica, em caráter excepcional, do entendimento adotado pelo STJ em contratos de compra e venda, que relativizou o direito de retenção, em respeito à vedação ao enriquecimento sem causa (REsp 1.854.120). Litígio que se arrasta desde 2019, em razão do inequívoco desprestígio às decisões judiciais. Violação ao dever de cooperação entre as partes (art. 6º, CPC). Não havendo informação quanto ao pagamento de aluguel, presume-se que o locatário se encontra no imóvel desde meados de 2016 sem qualquer contraprestação. Logo, é inadmissível que o direito de retenção seja invocado como escudo protetor para manutenção da posse ad aeternum de imóvel pelo locatário, sem pagamento de aluguel. Trânsito em julgado, durante o processamento do presente recurso, do acórdão que confirmou a sentença de procedência na ação de despejo. Indenização por benfeitorias discutida em autos apartados desde 2020, ainda na fase de conhecimento. Presente o interesse de agir do autor — demanda necessária, via eleita adequada e provimento pretendido útil. Sentença anulada. **RECURSO PROVIDO, com observação.**

Trata-se de apelação contra a r. sentença de fls. 18/19 que julgou extinto o incidente de cumprimento provisório de sentença, indeferindo a petição inicial por falta de interesse de agir, movido por IOVINO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA em face de JOSÉ AUGUSTO GONÇALVES DA CUNHA.

Apela a exequente pleiteando a declaração de nulidade da r. sentença, sob o argumento de que há prova inequívoca do inadimplemento do contrato de locação, quanto ao pagamento dos aluguéis, vez que decretado despejo. Por tal razão, sustenta que, apesar de reconhecido o direito de retenção por benfeitorias do apelado, essas estão sendo discutidas em ação própria, de modo que não pode ser tolerado o inadimplemento. Assim, requer provimento do recurso para que a r. sentença seja anulada, prosseguindo-se o feito com a determinação de desocupação do imóvel.

Recurso tempestivo e com preparo devidamente recolhido (fls. 26/27)

Não houve contrarrazões.

Os autos subiram ao Tribunal.

Termo de transferência de relatoria em 13/01/2025 (fl. 36)

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

Compulsando os autos, verifica-se que o cumprimento provisório de sentença em questão decorre da sentença de fls. 866/87, proferida na ação de despejo por falta de pagamento, ajuizada por Iovino Administração e Participações LTDA em face de José Augusto Gonçalves da Cunha, com reconvenção (autos nº 1009452-38.2019.8.26.0006).

A referida sentença apresentou o seguinte dispositivo:

“Ante o exposto e do mais que dos autos constam, JULGO PROCEDENTE apresente ação ajuizada por Iovino Administração e Participações Ltda contra José Augusto Gonçalves da Cunha, e assim o faço para:

A) Rescindir o contrato de locação;

B) Decretar o despejo do requerido, conferindo-lhe o prazo de 15 dias para desocupação voluntária;

C) Condenar o requerido no pagamento dos aluguéis vencidos e vincendos desde junho de 2019, corrigidos monetariamente e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, ambos a contar do vencimento.

Por força da sucumbência, condeno o requerido no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios da parte contrária, que fixo em 10% do valor atualizado da condenação, observando-se a gratuidade que lhe foi concedida. Fica desde logo autorizada ordem de arrombamento e reforço policial, se o caso.

Outrossim, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a reconvenção formulada por José Augusto Gonçalves da Cunha contra Iovino Administração e Participações Ltda, e assim o faço para conferir ao réu-reconvinte o direito à retenção por benfeitorias mediante comprovação dos valores gastos e compensação com os débitos locatícios.”

Contra a referida sentença, o réu opôs embargos de declaração (878/918), aos quais foi negado provimento pela decisão de fls. 927/928.

Inconformado, o réu interpôs o recurso de apelação de fls. 931/1061, ao qual foi negado provimento pelo acórdão de fls. 1394/1399, apresentando a seguinte ementa:

“LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/CCOBANÇA RECONVENÇÃO - Ausência de fundamentação Inocorrência Relação locatícia efetivamente demonstrada Inadimplemento incontroverso Litigância de má-fé - Inocorrência -Ação procedente Reconvenção parcialmente procedente Recurso desprovido, com observação.”

Em continuidade, o réu interpôs o recurso especial de fls. 1402/1441, o qual restou inadmitido (fls. 1445/1447). Assim, o v. acórdão transitou em julgado em 30/09/2024 (fls. 1449).

Paralelamente, José Augusto Gonçalves da Cunha, ora executado, ajuizou a ação que tramita sob o nº 1003060-48.2020.8.26.0006, contra a exequente,

objetivando, em resumo, a declaração de nulidade de negócio, com análise da existência e validade de dois contratos de locação, e a indenização por benfeitorias.

Pois bem.

Cinge-se a controvérsia recursal quanto à possibilidade de o direito de retenção obstar eventual ordem de despejo. De outro lado, tem-se por estabilizada a matéria atinente à existência de contrato de locação válido e do inadimplemento do locatário em relação ao pagamento dos alugueres que deram ensejo à resolução do contrato de locação.

A propósito, a r. sentença de fls. 18/19 assim se manifestou:

“Com efeito, observo que, ao executado foi conferido o direito de retenção por benfeitorias, o que significa dizer que ele não poderá ser compelido a desocupar o imóvel até que sejam indenizadas as benfeitorias necessárias e úteis (estas se mediante autorização) a serem devidamente demonstradas. Logo, falece interesse de agir ao exequente. Deverá, para apurar o valor devido, instaurar liquidação de sentença quando será possível a verificar dos valores das benfeitorias e dos valores condenatórios.”

Nota-se que, de forma confusa, autorizou-se a retomada do imóvel locado, justamente pela falta de pagamento dos alugueres durante longo período de tempo, mas condicionou-se tal providência ao pagamento de indenização por benfeitorias sequer discriminadas e que, por óbvio, dependerão de uma fase de liquidação por artigos. Ora, não se pode inferir de tal contexto que está o locatário autorizado a desfrutar do imóvel locado, sem pagar qualquer contraprestação, até que venha a ser liquidada a obrigação de indenização por benfeitorias. Exatamente diante deste cenário há que se buscar tutela jurisdicional justa, com a mitigação desse direito de retenção conferido ao locatário.

De acordo com o princípio da gravitação jurídica, as benfeitorias, enquanto bens acessórios, seguem o bem imóvel, considerado o bem principal. Assim, em determinadas hipóteses, os melhoramentos realizados no imóvel pelo

possuidor direto passam a integrar o patrimônio do proprietário, possuidor indireto, quando o bem principal retorna à sua posse.

Nesse sentido, o art. 1.219 do Código Civil dispõe que o “possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levantá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis”. Em continuidade, o art. 1.220, do mesmo diploma legal, prevê que o “ao possuidor de má-fé serão ressarcidas somente as benfeitorias necessárias; não lhe assiste o direito de retenção pela importância destas, nem o de levantar as voluptuárias.”

Na lição de Orlando Gomes, o direito de retenção é classificado como um efeito da posse, que “*consiste na faculdade de não restituir a coisa enquanto não for indenizado do seu valor*”, razão pela qual referido direito “*assegura a conservação do bem alheio a quem é credor de dívida relativa a esse bem*”, de forma que “*o jus retentionis é remédio defensivo de ação pronta e decisiva, para compelir o devedor ao cumprimento da obrigação prevista na lei*” (GOMES, Orlando. Direitos Reais, 21ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 8).

A terceira turma do Col. Superior Tribunal de Justiça, ao apreciar o Recurso Especial 1.854.120, de relatoria da Min. Nancy Andrighi, firmou o entendimento de que “o direito de retenção assegurado ao possuidor de boa-fé não é absoluto”, de modo que “pode ele ser limitado pelos princípios da vedação ao enriquecimento sem causa e da boa-fé objetiva, de forma que a retenção não se estenda por prazo indeterminado e interminável”. Em outras palavras, ainda que o locatário possua direito de retenção por benfeitorias, este não poderá ser isento, no período de exercício desse direito, da obrigação de pagar ao locador aluguéis ou taxa de ocupação pelo tempo que usou imóvel de terceiro.

No referido caso, diante da resolução do contrato de compra e venda, levantou-se questionamento quanto à possibilidade ou não de se dispensar o

possuidor da obrigação de pagar aluguel ou taxa de ocupação ao vendedor pelo tempo em que aquele exercesse o seu direito de retenção por benfeitorias investidas no imóvel.

A Min. Nancy Andrichi, relatora do processo, invocou a vedação ao enriquecimento sem causa e o princípio da gravitação jurídica, como pano de fundo, para justificar a necessidade de compelir o possuidor a pagar pelo uso do bem imóvel durante o período de retenção das benfeitorias.

No presente caso, embora não se trate de compra e venda, possível aplicar o referido entendimento analogicamente, em caráter excepcional.

Não se desconhece que o art. 35 da Lei de Locações (Lei nº 8.245/1991) prevê que “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”.

Contudo, no presente caso, tem-se que a ação de despejo foi ajuizada em 30/08/2019 (autos nº 1009452-38.2019.8.26.0006), ao argumento de que “há 3(três) anos o Requerido deixou de pagar o aluguel e encargos, apesar de insistentemente cobrado” (fl. 02). A sentença correlata de fls. 866/871 foi proferida em 17/05/2023 e, ante a interposição de recurso de apelação, o acórdão transitou em julgado em 27/09/2024 (fls. 1449). Como já mencionado anteriormente, em 29/03/2020, o executado ajuizou a ação que tramita sob o nº 1003060-48.2020.8.26.0006, contra a exequente, discutindo, sobretudo, a indenização por benfeitorias.

Embora a referida ação (autos nº 1009452-38.2019.8.26.0006) ainda esteja na fase de conhecimento, a decisão de fls. 1939/1941, que indeferiu a tutela de urgência pleiteada pelo então autor, José Augusto, assim pontuou:

“A apresentação de peças processuais prolixas em que se repete exaustivamente questões já abordadas em petições anteriores, além de veicular matéria absolutamente estranha aos autos, dificulta demasiadamente a análise dos autos em prejuízo da celeridade que é de interesse do próprio autor.

[...]

Frise-se que o caso dos autos trata de questão relativamente simples: analisar a existência e validade de dois contratos de locação (bastante concisos), bem como as consequências jurídicas que dele se extraem, nenhuma delas que foge dos temas usualmente analisados na praxe forense (direito de indenização por benfeitorias, preferência em caso de alienação, etc). Mas, contrastando com a simplicidade da causa, os autos já contam com praticamente duas mil folhas (duzentas e trinta e cinco delas somente de petição inicial), tornando o seu processamento muito mais moroso e complexo do que precisaria ser (repita-se, em prejuízo do próprio requerente). Especificamente em relação à petição, que em sua maior parte veicula inconformismo com a decisão judicial proferida na ação de despejo julgada em outro juízo (matéria que deve ser objeto de recurso de apelação naqueles autos, sendo absolutamente estranha a esta lide), indefiro o pedido de tutela de urgência. Além de não estar caracterizada a probabilidade do direito até que se tenha segurança sobre a autenticidade dos contratos de locação, não há nenhum risco de dano irreparável em caso de registro da transmissão de propriedade em favor do réu. Com efeito, trata-se de ato plenamente reversível e que, por si só, não terá impacto na posse do bem (o que será consequência do despejo decretado na outra demanda, fato que não possui qualquer relação com o registro da transmissão da propriedade).”

Não havendo informação quanto ao pagamento de aluguel no curso de tais ações, presume-se que o locatário se encontra no imóvel desde meados de 2016 sem qualquer contraprestação. Acrescenta-se a isso, o fato de que a parte executada apresenta comportamento contrário ao dever de cooperação, insculpido no art. 6º, do Código de Processo Civil – “todos os sujeitos do processo devem cooperar entre si para que se obtenha, em tempo razoável, decisão de mérito justa e efetiva”.

Trata-se de litígio que se arrasta desde 2019, muito em razão do inconformismo da parte executada. Como acima evidenciado, a insistência em reabrir discussões já decididas revela o inequívoco desprestígio às decisões judiciais e ao Poder Judiciário.

Logo, é inadmissível que o direito de retenção seja invocado como escudo protetor para manutenção da posse *ad aeternum* de imóvel pelo locatário, sem

qualquer pagamento de aluguel, em consonância com o entendimento adotado pelo Col. Superior Tribunal de Justiça.

Segundo Luiz Rodrigues Wambier, “o interesse processual nasce, portanto, da necessidade da tutela jurisdicional do Estado, invocada pelo meio adequado, que determinará o resultado útil pretendido, do ponto de vista processual. É importante esclarecer que a presença do interesse processual não determina a procedência do pedido, mas viabiliza a apreciação dos méritos, permitindo que o resultado seja útil, tanto nesse sentido quanto no sentido oposto de improcedência”. (WAMBIER, Luiz Rodrigues; TALAMINI, Eduardo. *Curso Avançado de Processo Civil*. 15. ed. São Paulo: Ed. RT, 2015. vol. 1, p. 190)

Ante o trânsito em julgado do acórdão, que confirmou a sentença de procedência na ação de despejo, o imóvel objeto da locação só poderá ser desocupado mediante ordem judicial.

Respeitado o entendimento do MM. Juízo *a quo*, reside, nesse aspecto, o interesse jurídico processual, vez que a demanda é necessária, a via eleita é adequada e o provimento pretendido é útil.

Frisa-se que, caso sejam identificadas benfeitorias a serem indenizadas, não há dano irreparável ou de difícil reparação ao locatário, até porque inexistente nos autos qualquer indício de inadimplemento pecuniário por parte da exequente. De outro lado, não é compatível com o princípio da boa-fé objetiva o locatário permanecer indefinidamente no imóvel, sem pagar a devida contraprestação ao locador, escudando-se no direito de retenção por benfeitorias, cuja indenização não se liquida por inúmeros óbices criados pelo próprio titular.

Observe-se, todavia, que, o incidente de cumprimento de sentença provisório, objeto do presente recurso, foi movido em 05/10/2023 e o acórdão correlato transitou em julgado em 27/09/2024 (fls. 1449), incumbindo ao Juízo de primeiro grau decidir se é o caso de converter o incidente para a modalidade



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

definitiva, porquanto a questão não pode ser conhecida neste recurso, sob pena de supressão de instância.

Com esses fundamentos, resolve-se anular a r. sentença, determinando o retorno do feito à origem, com regular processamento para cumprimento da ordem de despejo, uma vez presente a situação de inadimplência do locatário.

Ante o exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso, **com observação.**

MARRONE SAMPAIO
Relator