



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000448397

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1033497-58.2024.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante COFIPE VEÍCULOS LTDA e Interessado ANCOBRAS ANTICORROSIVOS DO BRASIL LTDA, é apelado REVCON REPRESENTAÇÕES S/C LTDA.

ACORDAM, em 36ª 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 Exmos. Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 8 de maio de 2025

LIDIA CONCEIÇÃO

RELATORA

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação nº 1033497-58.2024.8.26.0224

Comarca: Guarulhos — 7ª Vara Cível

Apelante: Cofipe Veículos Ltda

Apelado: Revcon Representações S/C Ltda

Interessado: Ancobras Anticorrosivos do Brasil Ltda

Juiz(a): Domicio Whately Pacheco e Silva

Voto nº 36.663

EMBARGOS DE RETENÇÃO. Locação de imóvel comercial. Sentença que extinguiu o feito, nos termos do art. 485, VI, do CPC.

APELAÇÃO DO EMBARGANTE. Embargante que busca o direito de retenção ou indenização por benfeitorias. Direito oponível somente ao locador. Impossibilidade de suspensão de penhora do imóvel que não é de sua propriedade. Locador que deve se opor à penhora, como proprietário, direito que fora devidamente calculado e registrado em perícia nos autos de cumprimento de sentença entre apelado e terceiro interessado. Locatário que sequer possui direito de retenção, ainda que em face do locador. Contrato de locação em que voluntariamente ajustada a renúncia do locatário, embargante, à indenização das benfeitorias incorporadas ao imóvel. Artigo 35 da lei nº 8.245/91. Súmula 335 do C. STJ. Sentença mantida. Recurso não provido.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença às fls. 168, entendendo que *“consoante cláusula 2.1 do contrato de locação de fls. 53/58 abaixo colacionada, inexistente direito de retenção por quaisquer benfeitorias efetuados no imóvel pela Assim, carece o embargante de interesse processual, dada a inutilidade do provimento jurisdicional ora pleiteado, razão pela qual indefiro a inicial nos termos do artigo 485, VI, do CPC.”*.

Inconformada, apela a autora-



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

embargante (fls. 175/186). Afirma a necessidade de decisão de mérito.

Sustenta que a apelante é locatária de imóveis penhorados. Todavia, houve constrição judicial que recaiu sobre parte de galpão e terrenos locados, existindo, inclusive, fundo de comercio no local e execução de benfeitorias.

Aduz que os embargos de retenção foram opostos em face da empresa Revcon Representações S/C Ltda, já que a Apelante não é parte na ação judicial que originou o incidente de cumprimento de sentença. Assim, não é possível a oposição de cláusulas do contrato realizado entre Cofipe e Lumatex, conforme descrito na r. sentença e a apelante ocupa a posição de terceiro de boa-fé, já que nunca manteve relação jurídica com a apelada.

Afirma que “Tanto a Apelada, quanto o eventual arrematante, estão sendo indevidamente beneficiados em prejuízo da Apelante. O primeiro perceberá os valores referentes à venda judicial, já o segundo, passara a ser titular de parte do fundo de comércio e benfeitorias erigidos sobre os imóveis penhorados sem a devida contrapartida. Cumpre salientar que os indevidos 'benefícios' correrão por conta de quem não é devedor de valor algum, eis que, a devedora no incidente de cumprimento é a empresa Ancobrás, que não detém mais nenhum direito em relação aos bens imóveis penhorados.” (sic. fls. 183).

Recurso tempestivo e não preparado.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Contrarrazões às fls.193/203.

É o relatório.

Cuida-se de embargos de retenção na qual narra a empresa Cofipe que aluga galpão comercial da empresa Lumatex, com prazo de vigência de 60 meses. A empresa Lumatex, por sua vez, é compromissária-compradora dos lotes que formam o imóvel locado.

Todavia, houve penhora de parte do imóvel (matrículas 44.367 e 63.420 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos). E, no laudo de avaliação do I. Perito consta o fundo de comercio e benfeitorias existentes, mas não indica os valores indenizatórios que devem ser destinados ao embargante no caso de venda judicial.

A empresa Lumatex, por sua vez, efetuou contrato de compra e venda (fls. 59/62) com a empresa Ancobrás, na qual a empresa Lumatex figurou como promissária-compradora de lotes (matrículas às fls. 59)

A empresa Revcon, apelada, em contrapartida, ajuizou ação em face da empresa Ancobrás (promissária-vendedora), conforme processo 0040563-73.2005.8.26.0224, que se encontra em fase de cumprimento de sentença.

Observa-se que já intentada habilitação do ora apelante no cumprimento de sentença suprarreferido, entendendo a 15ª Câmara de Direito Privado



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

que incabível tal forma de intervenção de terceiro (fls. 1577/1587).

Logo, ajuizou o presente feito a fim de buscar indenização por benfeitorias realizadas nos lotes 44.367 e 63.420, de Guarulhos.

Pois bem.

Da análise do cumprimento de sentença 0040563-73.2005.8.26.0224 verifica-se que houve realização de perícia que resguardou o interesse da empresa Lumatex (laudo às fls. 1342/1431), mencionando inclusive o contrato de locação com a empresa-apelante.

Ocorre que, em relação à penhora dos referidos lotes, não tem o apelante interesse processual para impedir seu leilão. Isto porque, ainda que exista contrato de locação da embargante com a empresa Lumatex, promissária-compradora dos terrenos (fls. 1057 e 1346), apenas esta possui direito oponível ao leilão dos referidos lotes, como terceira de boa-fé, adquirente da referida propriedade, o que já fora devidamente explicitado no Agravo de Instrumento 2208817-98.2024.8.26.0000, de relatoria do Exmo. Des. Rodolfo Pellizari, da 15ª Câmara de Direito Privado.

A apelante Cofipe, por sua vez, apenas pode buscar eventual indenização de seu locador, tal qual a relação locatícia que está inserida.

E, analisando-se o contrato de locação entre Cofipe e Lumatex, e, conforme já exposto pelo MM. Juízo *a quo*, a empresa Cofipe não possui direito de retenção

decorrente da realização de benfeitorias, conforme cláusula 2.1 do contrato de locação de fls. 53/58.

Daí que, (i) se tal modalidade de ajuste é realizado à luz do princípio da liberdade contratual e da autonomia privada (artigo 421 do Código Civil), sendo válida e preconizada pelo ordenamento jurídico pátrio, ditado pelo artigo 35 da lei nº 8.245/91, conforme o entendimento sumulado pelo C. Superior Tribunal de Justiça (nº 335¹), (ii) se inexistente discussão atinente a eventual vício de consentimento e (iii) se não há ilicitude e/ou abusividade na conduta do locador, já que atuou com arrimo em expressa disposição contratual, de rigor o prestígio ao “pacta sunt servanda” conforme a legislação de regência.

Por essas razões, ausente substrato fático-jurídico a amparar a pretensa indenização por benfeitorias ou direito de retenção do imóvel locado na forma como pretendido pela locatária-apelante, de rigor a manutenção da r. sentença de Primeiro Grau que, por seus bem lançados fundamentos, julgou procedentes os pedidos inaugurais.

Nesse sentido:

“LOCAÇÃO DE IMÓVEL. Ação de indenização por benfeitorias e retenção de posse. Sublocação não consentida. Cessão irregular da locação reconhecida em autos diversos. Vedação contratual expressa. Ausência de consentimento escrito do locador. Inteligência do artigo 13 da Lei 8.245/91. Direito do sublocatário ilegítimo que não

¹ “Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção”.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

pode ser maior do que o do locatário diante do locador. **Cláusula contratual que exclui o direito de indenização pelas benfeitorias realizadas. Validade. Matéria afeta ao âmbito de disponibilidade das partes. Súmula 335 do STJ. Improcedência.** Recurso provido". (TJSP; Apelação Cível 1057609-17.2020.8.26.0100; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 15ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/11/2022; Data de Registro: 17/11/2022) (g.n.).

"em>Locação comercial. Ação de cobrança. Nulidade de sentença, em concreto, não verificada. **Indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel. Descabimento ante a renúncia a tal verba no contrato. Disposição que não era desautorizada pelo direito positivo e nem se mostrava abusiva. Artigo 35 da Lei 8.245/91. Súmula STJ nº 335.** Recurso improvido". (TJSP; Apelação Cível 1015220-27.2020.8.26.0032; Relator (a): Arantes Theodoro; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araçatuba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/09/2022; Data de Registro: 30/09/2022) (g.n.).

Logo, não havendo qualquer direito do apelante em relação ao apelado, era de rigor o reconhecimento da ausência de interesse processual, nos termos do art. 485, VI, do Código de Processo Civil, devendo a apelante, se entender o caso, buscar o resguardo de seus interesses em face do locador.

Assim, de rigor o não provimento do recurso.

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

ao recurso de apelação, nos termos da fundamentação.

LÍDIA CONCEIÇÃO
Relatora