APELAÇÃO Nº 0000000-00.0000.0.00.0000

COMARCA DE CATANDUVA – 3ª VARA CÍVEL

APELANTES: AUTOR(A) / João Luiz Lourenço

APELADOS: João Luiz Lourenço / AUTOR(A) e João AUTOR(A) da Silva

JUIZ PROLATOR: AUTOR(A)

VOTO Nº 11.212

APELAÇÃO CÍVEL - LOCAÇÃO COMERCIAL – RESCISÃO CONTRATUAL – INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS – ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA – RESPONSABILIDADE DO ADQUIRENTE – DANOS MORAIS – MULTA CONTRATUAL. Insurgência do autor e do réu. Cláusula de renúncia à indenização afastada diante da rescisão antecipada imposta ao locatário ante a venda do imóvel sem observância ao direito de preferência. Comprovação dos investimentos e sua incorporação ao imóvel. Responsabilidade do locador pelo ressarcimento dos valores despendidos, eis que o ordenamento jurídico veda o enriquecimento ilícito. Adquirente do imóvel que não responde pelas benfeitorias, ante a ausência de cláusula de vigência registrada na matrícula, nos termos da Súmula 158 do STF. Pedido de indenização por danos morais indeferido, pois o rompimento contratual e os prejuízos suportados pelo autor não configuram violação à sua dignidade ou lesão extrapatrimonial indenizável. Multa contratual afastada. Majoração da verba honorária devida em sede recursal. Recursos improvidos.

Vistos.

Trata-se de ação de rescisão de contrato de locação c.c. restituição de valores e indenização por danos morais, fundada em descumprimento contratual e enriquecimento sem causa, ajuizada por João Luiz Lourenço em face de AUTOR(A). e João AUTOR(A) da Silva, julgada parcialmente procedente pela r. sentença de fls. 335/349, cujo relatório se adota, para condenar a ré AUTOR(A). ao pagamento de R$ 83.877,81 (oitenta e três mil, oitocentos e setenta e sete reais e oitenta e um centavos), a título de indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel, corrigidos monetariamente desde a propositura da ação e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação.

A sentença também declarou a resilição bilateral (distrato) do contrato de locação, ocorrida em 12/06/2017, afastou a responsabilidade de João AUTOR(A) da Silva e julgou improcedentes os pedidos de indenização por danos morais e multa contratual.

Diante da sucumbência recíproca, a r. sentença fixou a divisão proporcional das custas processuais e condenou as partes ao pagamento de honorários advocatícios, nos termos do art. 85, §2º, do CPC.

Inconformada, recorre a corré AUTOR(A) (fls. 370/379), buscando a reforma do julgado. Aduz, em síntese, que não autorizou as benfeitorias realizadas pelo autor no imóvel, que os documentos apresentados para comprovação dos gastos são frágeis e que a indenização concedida viola a cláusula VIII do contrato de locação, bem como a Súmula 335 do STJ, que admite a renúncia à indenização por benfeitorias em contratos locatícios. Argumenta, ainda, que a gravação apresentada pelo autor é ilícita e que as benfeitorias sequer valorizaram o imóvel, não havendo que se falar em enriquecimento sem causa. Pugna pela reforma da sentença para julgar totalmente improcedentes os pedidos do autor e afastar a condenação ao pagamento da indenização pelas benfeitorias.

A parte autora, igualmente irresignada, interpôs recurso adesivo (fls. 389/407), sustentando que o corréu João AUTOR(A) da Silva deveria ser condenado solidariamente ao pagamento da indenização pelas benfeitorias, pois tinha pleno conhecimento da locação antes de adquirir o imóvel e participou das negociações para ressarcimento. Defende, ainda, que houve enriquecimento ilícito dos corréus, pois o imóvel foi valorizado pelas benfeitorias realizadas. Além disso, requer a reforma da sentença para condenar os réus ao pagamento de indenização por danos morais e da multa contratual prevista na cláusula XI do contrato de locação.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 384/384, 408/409, 454/455 e 458/459) e regularmente processado, com contrarrazões (fls. 414/425 pelo autor e fls. 429/439 pelo corréu João Carlos). Recebido, neste momento, em seus efeitos legais, nos termos do artigo 1.012 do Código de AUTOR(A).

A parte autora manifestou oposição ao julgamento virtual (fl. 444).

É o relatório.

Respeitados os argumentos expostos nas razões de apelação, pelo meu voto, nego provimento a ambos os recursos.

Narra o autor, em sua inicial, que celebrou contrato de locação com a corré AUTOR(A). em 15 de fevereiro de 2017, referente a um imóvel, com duração de 24 meses, cujo término estava previsto para 15 de fevereiro de 2019. Afirma que realizou diversas benfeitorias no terreno para a instalação de seu empreendimento, um parque de diversões, incluindo retirada de entulhos, instalação de esgoto e água, construção de banheiros e muros, com um gasto total de R$ 83.877,11.

Relata que, em 12 de junho de 2017, foi surpreendido pelo corréu João AUTOR(A) da Silva, que lhe informou ser o novo proprietário do imóvel e exigiu a paralisação imediata das obras, pois pretendia vender o terreno. Alega que os réus garantiram que todas as despesas seriam reembolsadas, mas, apesar disso, permaneceu sem qualquer ressarcimento. Defende que seu contrato de locação foi desrespeitado e que sofreu danos materiais e morais, além de ter direito à multa contratual pela rescisão antecipada do contrato.

Em sede de contestação, a corré AUTOR(A). sustentou que a desocupação do imóvel ocorreu de forma voluntária e que o autor estava inadimplente com os aluguéis. Alegou que não autorizou as benfeitorias e que o contrato previa expressamente a renúncia a qualquer indenização por obras realizadas no imóvel. Também impugnou os documentos apresentados pelo autor para comprovar os gastos e questionou a legalidade da gravação juntada aos autos.

O corréu João AUTOR(A) da Silva, por sua vez, alegou sua ilegitimidade passiva, sob o fundamento de que não era parte no contrato de locação e que o autor não tinha direito ao ressarcimento, pois o contrato não continha cláusula de vigência nem estava averbado na matrícula do imóvel. Argumentou, ainda, que as benfeitorias não valorizaram o imóvel e que inexiste enriquecimento sem causa de sua parte.

Adveio, então, a r. sentença ora guerreada, que julgou parcialmente procedentes os pedidos do autor, condenando a corré AUTOR(A). ao pagamento de R$ 83.877,81, a título de indenização pelas benfeitorias realizadas, montante corrigido monetariamente desde a propositura da ação e acrescido de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação. Afastou, contudo, a responsabilidade de João AUTOR(A) da Silva, bem como os pedidos de indenização por danos morais e multa contratual.

Pois bem.

Inicialmente, quanto às preliminares suscitadas pelas partes, tenho que nenhuma deve ser acolhida. Isso porque a gravação ambiental juntada aos autos é prova lícita, conforme entendimento consolidado pelo STF e STJ, que admitem gravação realizada por um dos interlocutores sem o conhecimento do outro, desde que não envolva sigilo profissional ou invasão de privacidade.

Além disso, a alegação de extemporaneidade da prova (gravação ambiental) não merece prosperar, pois a juntada posterior foi devidamente justificada pelo autor e corretamente aceita na sentença, sem prejuízo ao contraditório ou à ampla defesa.

No que tange à alegada falta de comprovação das benfeitorias e à cláusula de renúncia à indenização, trata-se de matéria de mérito, e não de questão processual. A sentença já analisou os documentos apresentados e reconheceu a realização das benfeitorias, bem como afastou a cláusula de renúncia, considerando que o rompimento do contrato ocorreu de forma injusta e antecipada, sem que o autor tivesse usufruído dos investimentos realizados no imóvel.

Apreciadas e afastadas as preliminares, passo ao exame do mérito.

A controvérsia, para o autor, cinge-se à condenação solidária do corréu João AUTOR(A) da Silva, ao pagamento de indenização por danos morais e à aplicação da multa contratual integral prevista no contrato de locação.

Já para o réu AUTOR(A)., a controvérsia reside na inexistência do dever de indenizar as benfeitorias realizadas pelo autor no imóvel locado, sob o argumento de que não houve autorização expressa para as obras, bem como na suposta precariedade dos documentos apresentados para comprovação dos valores despendidos.

Dessa forma, passo à análise individualizada dos recursos.

No tocante ao recurso adesivo interposto pelo autor, não assiste razão quanto ao pedido de condenação solidária do corréu João AUTOR(A) da Silva. Conforme bem pontuado na sentença, a relação jurídica locatícia foi estabelecida exclusivamente entre o autor e o AUTOR(A)., sem que houvesse cláusula de vigência registrada na matrícula do imóvel. Ainda que o adquirente tivesse conhecimento do contrato de locação, a ausência desse requisito afasta sua obrigação de indenizar eventuais benfeitorias realizadas pelo locatário, nos termos da Súmula 158 do AUTOR(A).

Igualmente, não merece acolhimento o pedido de indenização por danos morais. Embora o rompimento antecipado do contrato tenha causado transtornos ao autor, tais fatos não ultrapassam a esfera do mero dissabor. A frustração de expectativas comerciais, por si só, não configura dano moral indenizável, especialmente quando ausente qualquer prova de violação à dignidade do locatário. Nos termos das Súmulas 282 do STF e 211 do STJ, é necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade, o que não se verifica no presente caso. Assim, mantém-se a sentença no ponto em que rejeitou esse pleito.

No que se refere à multa contratual, a pretensão do autor não merece acolhimento. Conforme dispõe o artigo 4º da Lei 8.245/91, a multa pela rescisão antecipada de contrato de locação deve ser proporcional ao período não cumprido, e sua exigibilidade decorre da iniciativa do locatário em encerrar o contrato antes do prazo ajustado.

No caso dos autos, contudo, restou demonstrado que a rescisão do contrato não decorreu da vontade do locatário, mas sim da alienação do imóvel pelo locador a terceiro, que impediu a continuidade da locação. Além disso, o autor não usufruiu do imóvel para fins lucrativos e sequer chegou a pagar qualquer aluguel, tendo apenas investido em benfeitorias. Dessa forma, não há fundamento legal para a imposição da multa contratual, razão pela qual deve ser mantida a sentença no ponto em que afastou essa penalidade.

Passo, assim, à análise do recurso do réu.

A principal insurgência do recorrente AUTOR(A). reside na condenação ao ressarcimento das benfeitorias realizadas pelo autor no imóvel locado. Sustenta que as obras não foram autorizadas formalmente, que a cláusula VIII do contrato exclui o direito à indenização e que os documentos apresentados pelo autor não comprovam de forma suficiente os gastos realizados. No entanto, a sentença corretamente reconheceu que a cláusula II, § 2º, do contrato permitia a realização de adequações no imóvel, e que o próprio representante do réu, conforme demonstrado pela gravação da reunião entre as partes, admitiu a responsabilidade pela restituição dos valores despendidos pelo autor.

Além disso, a prova documental corrobora a existência das benfeitorias e seus custos, sendo insuficientes as alegações genéricas do réu para afastar a condenação. O enriquecimento sem causa, vedado pelo ordenamento jurídico, restaria configurado caso o recorrente se aproveitasse das melhorias realizadas no imóvel sem qualquer contraprestação. Assim, mantém-se a condenação do réu ao pagamento de R$ 83.877,81, conforme determinado na sentença.

No que se refere às alegações de que as notas fiscais e recibos juntados pelo autor seriam posteriores à desocupação do imóvel, observa-se que a maior parte dos documentos se refere a despesas compatíveis com o período em que as obras foram executadas. Ainda que alguns comprovantes sejam datados após a saída do autor do imóvel, não há prova de que os serviços correspondentes não tenham sido efetivamente prestados durante a vigência da locação. Nos termos do artigo 373, II, do Código de AUTOR(A), cabia ao réu o ônus de demonstrar a invalidade dos documentos apresentados pelo autor, ônus do qual não se desincumbiu. Não é outro o entendimento desta Corte:

“Locação comercial – Ação que visa rescisão do contrato e indenização por danos materiais – Sentença de parcial procedência – Impedimento de acesso ao imóvel caracterizou exercício arbitrário das próprias razões – Descabida a retenção por incorporação de benfeitorias, a fim de evitar enriquecimento ilícito – Reembolso das despesas comprovadas com reformas é devido – Inexistência de assinatura em recibo que não invalida a prova documental – Ônus da prova de fato extintivo, modificativo ou impeditivo não cumprido – Desprovimento da apelação da locadora ré.” (TJSP; Apelação Cível 0000000-00.0000.0.00.0000; Relator (a): Mário Daccache; Órgão Julgador: 29ª Câmara de AUTOR(A); Foro de São José dos Campos - [VARA]; Data do Julgamento: 28/02/2025; Data de Registro: 28/02/2025)

“APELAÇÃO. Comodato. Ação de indenização por benfeitoria, julgada procedente, em parte. Recurso do réu. Comodato e não locação. Benfeitorias úteis erigidas pela autora, de boa-fé, no imóvel do réu. Indenização devida para evitar o enriquecimento sem causa do beneficiário. Inteligência do art. 1.219 do Código Civil. Valor arbitrado com amparo em prova idônea, à míngua de contraprova apta a desconstituí-la. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO, majorados os honorários advocatícios sucumbenciais devidos pelo réu, nos termos do art. 85, § 11, do Código de AUTOR(A).” (TJSP; Apelação Cível 0000000-00.0000.0.00.0000; Relator (a): João Casali; Órgão Julgador: 26ª Câmara de AUTOR(A); Foro de São José dos Campos - [VARA]; Data do Julgamento: 28/02/2025; Data de Registro: 28/02/2025)

A hipótese, portanto, é de manutenção da r. sentença por seus próprios e bem lançados fundamentos jurídicos.

Diante do resultado do recurso, de rigor a majoração dos honorários advocatícios devidos em sede recursal, que fixo em 12% do valor atualizado dos pedidos autorais rejeitados para o corréu e 12% do valor atualizado da causa para o autor.

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. AUTOR(A)), razão pela qual desde já se esclarece desnecessária a interposição de embargos de declaração exclusivamente para tal finalidade.

Ante o , pelo , NEGO provimento aos recursos.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator