APELAÇÃO Nº 0000000-00.0000.0.00.0000

COMARCA DE SÃO PAULO – 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ

APELANTE: AUTOR(A) e outros / Max de Campos ME

APELADO: Max de Campos ME / AUTOR(A) e outros

JUIZ PROLATOR: Fernando de AUTOR(A)

VOTO Nº 10.946

APELAÇÃO – LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL – DESPEJO POR INADIMPLEMENTO – RECONVENÇÃO – INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS – Procedência da ação principal e procedência da reconvenção – Insurgência dos autores e do réu. Benfeitorias. Cláusula expressa de renúncia à indenização – Ausência de autorização formal do locador – Aplicação da Súmula 335 do STJ e do art. 35 da Lei 8.245/91 – Indenização indevida. Promessa verbal de compra e venda não comprovada. Inexistência de contrato formal – Expectativa de aquisição não comprovada – Ausência de prova da anuência dos locadores. Enriquecimento sem causa. Construção realizada sem solicitação ou autorização expressa dos locadores – Improcedência da reconvenção. Sentença reformada para afastar a condenação dos autores à indenização por benfeitorias e manter a procedência da ação principal. Recurso de apelação da parte autora provido – Recurso adesivo da parte ré improvido.

Vistos.

Trata-se de ação de despejo cumulada com cobrança fundada em inadimplência contratual ajuizada por AUTOR(A) e outros em face de Max de Campos ME, julgada procedente em relação à ação principal e procedente em relação à reconvenção pela r. sentença de fls. 508/522, cujo relatório se adota, para determinar o despejo da parte ré, condená-la ao pagamento dos alugueres e despesas vinculadas à locação e, na reconvenção, condenar os autores ao pagamento da indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel.

Inconformados, recorrem os autores (fls. 525/532), buscando a reforma do julgado. Alegam, em síntese, que a sentença violou disposição contratual expressa, uma vez que o contrato de locação continha cláusula de renúncia à indenização por benfeitorias e ao direito de retenção, nos termos da Súmula 335 do STJ. Sustentam que a realização de obras pela parte ré ocorreu sem autorização formal dos locadores, em afronta às disposições contratuais, não podendo ser presumida a anuência tácita. Aduzem, ainda, a inexistência de comprovação documental idônea dos supostos valores despendidos, o que compromete a fundamentação da condenação. Por fim, requerem a reforma da sentença para julgar improcedente a reconvenção ou, subsidiariamente, que seja determinada a compensação obrigatória dos valores devidos entre as partes.

O réu, por sua vez, interpôs recurso adesivo (fls. 539/551). Sustenta, em síntese, que a sentença deve ser reformada para reconhecer a existência do contrato verbal de promessa de compra e venda celebrado entre as partes e determinar o cumprimento da obrigação assumida pelos recorridos, com a alienação do imóvel pelo valor pactuado de R$ 250.000,00, sob pena de enriquecimento sem causa. Argumenta que a edificação realizada no imóvel decorreu dessa promessa e que, após a conclusão do inventário, os recorridos elevaram indevidamente o preço do bem para R$ 2.500.000,00, frustrando a expectativa legítima do recorrente e se beneficiando das benfeitorias por ele implementadas. Subsidiariamente, requer a majoração da indenização fixada na reconvenção, com a inclusão dos valores despendidos com mão de obra e terraplanagem, conforme apurado pelo assistente técnico, sob o fundamento de que o laudo pericial judicial não considerou tais despesas, resultando em subavaliação do investimento realizado.

Recursos tempestivos, preparado (fls. 533/534 e fls. 552/553, com complemento às fls. 588/589) e regularmente processado, com contrarrazões (fls. 554/562 e 566/576). Recebido, neste momento, em seus efeitos legais, nos termos do artigo 1.012 do Código de AUTOR(A).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Respeitados os argumentos expostos na r. sentença e nas razões recursais, pelo meu voto, dou provimento ao recurso dos autores e nego provimento ao recurso adesivo dos réus.

Narra o autor em sua inicial que as partes firmaram contrato de locação para fins não residenciais, tendo a parte ré deixado de adimplir os aluguéis a partir de agosto de 2017, motivo pelo qual requereu a rescisão contratual, o despejo do locatário e a cobrança dos valores em atraso, acrescidos de juros, multa contratual e honorários advocatícios.

Em sede de contestação, a parte ré alegou a existência de promessa verbal de compra e venda do imóvel, afirmando ter realizado benfeitorias no valor de R$ 150.000,00 com a expectativa de aquisição do bem, pleiteando, em reconvenção, a devida indenização pelos investimentos efetuados.

Adveio, então, a r. sentença ora guerreada.

Pois bem.

A controvérsia recursal cinge-se à validade da cláusula de renúncia à indenização por benfeitorias, à necessidade de autorização prévia para as obras e à obrigatoriedade da compensação de valores. Quanto ao recurso adesivo, a matéria devolvida é a exigibilidade da promessa verbal de compra e venda e a majoração da indenização para incluir gastos com mão de obra e terraplanagem.

Sempre respeitado entendimento diverso, tenho que a benfeitoria realizada, qual seja, a construção do galpão, não era necessária. O contrato de locação previa a existência de uma casa no imóvel, a qual deveria ser restituída ao final da locação no estado em que se encontrava. Não há nos autos prova de que a edificação original estivesse inabitável ou impossibilitasse o uso do bem pelo locatário. Dessa forma, a construção do galpão não pode ser enquadrada como benfeitoria indispensável ao uso do imóvel, o que afasta qualquer obrigação de indenização.

Outrossim, o contrato de locação continha cláusula expressa que vedava a realização de benfeitorias sem autorização formal do locador. O réu não comprovou ter obtido essa autorização por escrito, tampouco há nos autos qualquer documento que a evidencie. As testemunhas indicadas pela parte ré relataram conhecimento sobre supostas tratativas de venda do imóvel, mas nenhuma delas afirmou ter ouvido diretamente a locadora autorizar a obra. Dessa forma, não há como afastar a aplicação da cláusula de renúncia à indenização por benfeitorias, cuja validade é amplamente reconhecida pela jurisprudência. Veja-se:

“Locação de imóvel. Despejo. Infração contratual. Obras que importaram alteração do imóvel locado. Ausência de autorização por escrito da locadora. Ação julgada procedente. Apelação. Reiteração dos argumentos iniciais. Alegação de que parte do imóvel locado não pertence à autora. Irrelevância. Figura do locador que não se confunde com a do proprietário. Infração contratual consubstanciada na implementação de obras não autorizadas. Suposta autorização verbal. Contrato que prevê que a autorização para realização de obras deve se dar por escrito. Versões conflitantes. Prevalecimento do que está pactuado no contrato de locação. Sentença mantida. Recurso improvido.” (TJSP; Apelação Cível 0000000-00.0000.0.00.0000; Relator (a): AUTOR(A) Júnior; Órgão Julgador: 32ª Câmara de AUTOR(A); Foro de Sorocaba - 4ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 14/06/2012; Data de Registro: 15/06/2012)

“Locação. Despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança. Reconvenção voltada ao ressarcimento de alegados gastos com benfeitorias. Sentença de procedência da demanda principal e improcedência da reconvenção. Insistência dos locatários no direito à indenização. Descabimento. Previsão contratual de carência de seis meses quanto aos aluguéis justamente para o custeio das obras realizadas ao início do contrato. Delimitação, em tais termos, da responsabilidade do locador. Existência, quanto ao mais, de cláusula contratual de expressa renúncia à indenização por benfeitorias. Legalidade de disposição convencional em tal sentido, à luz do art. 35 da Lei nº 8.245/91 e da Súmula nº 335 do STJ. Suposto acordo realizado com a anterior inventariante do espólio-locador para o ressarcimento de novas benfeitorias não comprovado. Prevalência de pactos escritos sobre as sugestões de modificação por forma não equivalente. Impossibilidade de reconhecimento de moratória tácita em atenção ao investimento feito no imóvel, como sugerido pelos inquilinos. Fiança prestada em termos solidários e com responsabilidade até a efetiva entrega das chaves. Cláusula válida e desprovida de qualquer abusividade. Prorrogação por prazo indeterminado do vínculo pela permanência dos locatários no imóvel. Sentença de procedência da demanda principal e improcedência da reconvenção mantida. Apelações dos locatários e dos fiadores desprovidas.” (TJSP; Apelação Cível 0000000-00.0000.0.00.0000; Relator (a): AUTOR(A); Órgão Julgador: 29ª Câmara de AUTOR(A); AUTOR(A) II - AUTOR(A) - [VARA]; Data do Julgamento: 20/10/2021; Data de Registro: 22/10/2021)

Além disso, a alegação de que a construção foi realizada sob a legítima expectativa de aquisição do imóvel não se sustenta. O réu permaneceu no imóvel por anos sem qualquer contrato formal de promessa de compra e venda, limitando-se a afirmar que teria recebido a garantia verbal de uma das locadoras. Nos termos do artigo 373 do Código de AUTOR(A), incumbe ao réu o ônus de comprovar os fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito do autor. No presente caso, competia ao réu demonstrar de forma inequívoca a autorização para a realização das benfeitorias e a existência de um compromisso efetivo de venda do imóvel, ônus do qual não se desincumbiu.

Por fim, não se verifica hipótese de enriquecimento sem causa dos locadores. A construção foi realizada exclusivamente por iniciativa do réu, sem solicitação ou anuência formal dos proprietários, e em desacordo com as disposições contratuais. Para que configurasse enriquecimento ilícito por parte dos autores, seria necessário que os locadores tivessem exigido ou autorizado expressamente a obra, o que não ocorreu no caso concreto.

Dessa forma, ausente o direito à indenização pela construção feita no imóvel locado, inexiste fundamento para a majoração pretendida pelo réu, tornando-se inócua a inclusão de valores adicionais por mão de obra e terraplanagem. Pelo mesmo motivo, também não há que se falar em exigibilidade da promessa verbal de compra e venda, que, além de juridicamente ineficaz, não restou comprovada nos autos.

A hipótese, portanto, é de reforma da r. sentença para julgar a reconvenção improcedente, uma vez que não há comprovação de autorização para a realização da obra, tampouco elementos que sustentem a expectativa legítima de aquisição do imóvel alegada pelo réu. No mais, mantenho a procedência quanto aos pedidos exordiais da ação principal.

Diante do resultado do recurso, impõe-se a exclusão da condenação da parte autora ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios relativos à reconvenção. Ademais, considerando o trabalho adicional em grau recursal e os termos do art. 85, §11º do CPC, majora-se a verba honorária devida pelo réu à autora, que fixo em 12% sobre o valor da condenação.

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 , dou provimento ao recurso de apelação da parte autora e nego provimento ao recurso adesivo da parte ré.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator