



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **0002534-09.2016.8.26.0566**  
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Benfeitorias**  
Requerente: **Vandré Dreer Bonaite**  
Requerido: **Leia Luiz Pierri de Cresce**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Silvio Moura Sales**

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, caput, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

**D E C I D O.**

Trata-se de ação em que o autor cobra da ré quantia em dinheiro correspondente a benfeitorias que realizou em imóvel que locou da mesma e que não lhe foram ressarcidas.

O parágrafo primeiro da cláusula oitava do contrato celebrado entre as partes (fl. 06) prevê que eventuais benfeitorias implementadas pelo autor no imóvel em apreço, mediante concordância da ré, seriam reputadas nele incorporadas; positivou-se, ademais, que o autor expressamente renunciou ao direito de retenção ou de indenização a esse título.

A clareza desse dispositivo não dá margem a dúvidas, firmando o entendimento de que ainda que a ré tenha autorizado as benfeitorias invocadas pelo autor e ainda que este as tenha realizado ele não faz jus à indenização pleiteada em decorrência da renúncia que contratualmente manifestou.

Essa regra, aliás, já teve a validade reconhecida pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

*“Locação. Ação de despejo c/c cobrança. Procedência. Cerceamento de defesa inexistente. Inutilidade da prova oral requerida. Prova escrita da relação locatícia e da respectiva prorrogação. Cláusula expressa de não indenização de benfeitorias úteis realizadas no imóvel. Sentença mantida.”*  
 (Apelação nº 1010654-54.2014.8.26.0223, 36ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. **JAYME QUEIROZ LOPES**, j. 02/06/2016).

A Súmula nº 15 do extinto 2º Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo inclusive já perfilhava a mesma orientação: *“É dispensável prova sobre benfeitorias se há cláusula contratual em que o locatário renunciou ao respectivo direito de retenção ou indenização.”*

O quadro delineado conduz à rejeição da pretensão deduzida, valendo registrar que o aprofundamento da dilação probatória, com a inquirição da testemunha arrolada a fl. 67, é despiciendo porque não teria o condão de modificá-lo.

Isto posto, **JULGO IMPROCEDENTE** a ação, mas deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, caput, da Lei nº 9.099/95.

P.R.I.

São Carlos, 08 de junho de 2016.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**