ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0864425-29.2022.8.19.0001

APELANTE: SINDICATO DOS SERVIDORES CIVIS DO MINISTÉRIO DA DEFESA - COMANDOS DA MARINHA, EXÉRCITO E AERONÁUTICA

APELADAS: AMALIA DA CONCEICAO FONSECA AMARAL, AMALIA OLIVEIRA DA FONSECA DUARTE DA SILVA e ILDA AMARAL DUARTE DA SILVA PACHECO

RELATORA: DES. MARIA CELESTE P.C. JATAHY

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO DE SALA COMERCIAL. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO.

I. CASO EM EXAME
1. Ação de despejo de imóvel por falta de pagamento, julgada procedente. Recurso da locatária.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
2. Há três questões em discussão: a) a alegação de nulidade da sentença; b) a possibilidade de redução do aluguel pactuado e dos encargos, sem ação revisional nem reconvenção; e c) se há direito de indenização ou retenção por alegadas benfeitorias.

III. RAZÕES DE DECIDIR
3. Alegação de cerceamento de defesa e *error in procedendo*, por indeferimento de prova pericial e ausência de saneador, que não prospera. Parte que não requereu perícia alguma. Saneador proferido. Preliminar de nulidade da sentença rejeitada.
4. Planilha de cálculo devidamente instruída. Contestação que não reclama ausência de comprovantes de condomínio e IPTU. Inovação recursal. Documentos que, de todo modo, estão nos autos. Ônus probatório quanto ao adimplemento que incumbe ao réu. Impossibilidade de exigir das autoras prova de fato negativo, da ausência de pagamento. Réu que não comprova pagamento algum e, ao revés, pretende a redução do aluguel e dos encargos, em escusa para o inadimplemento.
5. Ausência de direito à redução pretendida, em 50% do aluguel pactuado e 50% dos encargos (condomínio, IPTU). Locação pactuada livremente em relação paritária, sendo o réu sindicato com plenas condições de negociação. Contrato firmado em 2021, quando já ocorrida a pandemia por COVID-19 e em fase de

MARIA CELESTE PINTO DE CASTRO JATAHY:8207 Assinado em 21/02/2025 10:09:27
Local: GAB. DES MARIA CELESTE PINTO DE CASTRO JATAHY

retorno das atividades presenciais. Não há "imprevisibilidade" de fato pretérito.
6. Revisão contratual que não é objeto da demanda, não foi requerida por ação revisional nem interposta reconvenção. Réu que adotou conduta contrária à boa-fé em prejuízo das autoras, para que aceitassem a redução do aluguel pactuado, sem êxito. Recurso meramente protelatório. Pretensão expressa de obrigar as locadoras, idosas, a "renegociarem" a dívida locatícia.
7. Imóvel locado em perfeitas condições de uso e conservação, fato declarado expressamente pelo réu no contrato. Eventual depreciação do imóvel enquanto esteve na posse do réu, com a suposta realização de obras não autorizadas pelas locadoras, que não o autoriza a retê-lo ou a obter vantagem.
8. Contrato claro no sentido de que qualquer obra deveria ser autorizada por escrito e de que não há direito de indenização ou retenção por benfeitorias, ainda que fossem necessárias. Validade da cláusula que não se discute na lide.
9. Multa por litigância de má-fé que se mantém. Conduta do réu que se amolda aos incisos do art. 80, do CPC.

IV. DISPOSITIVO
10. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO.

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 373, II e §1º, art. 80, II, IV e VI e art. 85, §11; Código Civil, art. 317, art. 411, art. 567, art. 1.218 e art. 578; Lei 8.245/91, art. 19 e art. 35.

Jurisprudência relevante citada: Súmula 158 STF; Apelação 0027197-82.2020.8.19.0208, 10ª Câmara de Direito Privado, TJRJ.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação nº 0864425-29.2022.8.19.0001, interposta por SINDICATO DOS SERVIDORES CIVIS DO MINISTÉRIO DA DEFESA - COMANDOS DA MARINHA, EXÉRCITO E AERONÁUTICA, figurando como Apeladas AMALIA DA CONCEICAO FONSECA AMARAL, AMALIA OLIVEIRA DA FONSECA DUARTE DA SILVA e ILDA AMARAL DUARTE DA SILVA PACHECO.

ACORDAM os Desembargadores que integram a Décima Sexta Câmara de Direito Privado (antiga Quarta Câmara Cível) do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em **negar provimento ao recurso**, nos termos do voto do Relator.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso interposto ante o julgado proferido nos autos da ação ajuizada por AMALIA DA CONCEICAO FONSECA AMARAL, AMALIA OLIVEIRA DA FONSECA DUARTE DA SILVA e ILDA AMARAL DUARTE DA SILVA PACHECO em face de SINDICATO DOS SERVIDORES CIVIS DO MINISTÉRIO DA DEFESA - COMANDOS DA MARINHA, EXÉRCITO E AERONÁUTICA.

Na forma regimental (art. 164, §4º, do RITJERJ), adoto o relatório da sentença, que passo a transcrever na íntegra (index 141782850):

> AMALIA DA CONCEIÇÃO FONSECA AMARAL, ILDA AMARAL DUARTE DA SILVA PACHECO e AMÁLIA OLIVEIRA DA FONSECA DUARTE DA SILVA, qualificadas na inicial, ajuizaram AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA e PEDIDO LIMINAR, em face de SINDICATO DOS SERVIDORES CIVIS DO MINISTÉRIO DA DEFESA – COMANDOS DA MARINHA, EXÉRCITO E AERONÁUTICA, aduzindo, em síntese, que deram em locação ao réu a sala 203, situada à Rua da Quitanda, nº 45, Centro, nesta cidade, na data de 01/06/2021, pelo prazo de quatro anos e mediante o aluguel de R$ 5.919,93 (cinco mil novecentos e dezenove reais e noventa e três centavos), mais condomínios, taxa, impostos e demais encargos, conforme cláusulas 1ª até 4ª do contrato anexo; que ficou estabelecido na cláusula 3ª que o aluguel deveria ser pago até o dia 30 de cada mês vencido, ou no mais tardar até o dia 5 do mês subsequente ao vencido, sob pena de incidência de multa de 20% (vinte por cento), correção monetária pelo IGPM/FGV, juros de 1% (um por cento) ao mês e verba honorária de advogado de 20% (vinte por cento), no caso de cobrança judicial, sob o total do débito corrigido, conforme parágrafo 2º; que o réu não vem honrando com o pagamento dos aluguéis e acessórios de maio, julho até o presente momento; que em agosto próximo passado, as locadoras notificaram extrajudicialmente

o réu, consoante documento anexo, sendo a tentativa infrutífera. Petição inicial com documentos no Id . 37705497. Decisão de Id 38921551, deferindo o pedido liminar de despejo. Mandado de citação e notificação no Id 40044429. Certidão positiva no Id 40040527. Contestação com documentos no Id 45601522. Réplica com documentos no Id 52299276. Decisão no Id 55791932, determinando a expedição de mandado de verificação e imissão na posse. Decisão acolhendo embargos de declaração da parte ré no Id 61200097. Termo de Entrega da Chave no Id 63505035. Decisão saneadora no Id 89835115. Despacho no Id 115551349. Decisão no Id124905910, determinando a intimação do réu para desocupação integral do imóvel, sob pena de despejo. Termo de Entrega da Chave no Id 131764566.

É o relatório. Passo a decidir. Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento, cumulada com cobrança e pedido liminar, aduzindo as autoras, em síntese, terem dado em locação à parte ré, na data de 01/06/2021, a sala 203, situada à Rua da Quitanda, nº 45, Centro, nesta cidade, pelo prazo de quatro anos, mediante o aluguel de R$ 5.919,93, mais condomínios, taxa, impostos e demais encargos, conforme contrato em anexo. Alegam ter sido estabelecido o pagamento do aluguel até o dia 30 de cada mês vencido, ou até o dia 5 do mês subsequente ao vencido, sob pena de multa de 20%, correção monetária pelo IGPM/FGV, juros de 1% ao mês e verba honorária de advogado de 20%, no caso de cobrança judicial. Afirma ainda que a parte ré não vem honrando com o pagamento dos aluguéis e acessórios de maio, julho, e até o presente momento, esclarecendo que o débito atual é de R$ 51.378,66, conforme planilha de cálculos em anexo. O réu apresentou contestação arguindo a inépcia da inicial, afirmando, quanto ao mérito, que o imóvel encontrava-se fechado e sem a menor condição de utilização, e que assumiu o contrato durante a pandemia da COVID-19 (01.06.2021), o que trouxe inúmeras dificuldades financeiras para a entidade sindical, e que se comprometeu a realizar reformas na sala 203, totalmente inabitável, assinalando não ter obtido da locadora nenhum desconto sobre o valor do aluguel e condomínio. Pugnou pelo acautelamento da chave da sala 203 até 15.02.2023, pela improcedência dos pedidos, a redução dos aluguéis, condomínio e demais taxas em 50%, considerando a imprevisibilidade da Covid-19, além de indenização das despesas referentes às benfeitorias necessárias e úteis mais o valor do depósito caução no total de R$ 37.886,86. A preliminar de inépcia da inicial deve ser rejeitada, considerando ser da parte ré o ônus de comprovar os pagamentos e, assim, desconstituir a imputação de inadimplência contratual,

pontuando se tratar de prova de fácil produção, bastando ao locatário trazer aos autos eventuais recibos e demais documentos que demonstrem o pagamento dos aluguéis e dos encargos da locação. A ação de despejo cumulada com cobrança que ora se examina deve seguir as regras do repartição do ônus da prova delineadas no art.373 do CPC, de sorte que cabe ao réu a prova do fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor (inciso II), mesmo porque não se pode atribuir às autoras, locadoras, a prova de fato negativo, qual seja, a de que o locatário não cumpriu as suas obrigações contratuais de pagamento. O pedido liminar de despejo foi deferido conforme decisão de Id 38921551, cumprindo seja tal decisão confirmada em sentença. Isto porque o réu não desconstituiu a alegação de inadimplemento contratual relacionado aos pagamentos de alugueis e encargos da locação, conduta em desacordo, portanto, com o disposto no art. 23, inciso I, da Lei nº 8245/91, segundo o qual "o locatário é obrigado a pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato". As afirmações quanto ao suposto estado precário do imóvel objeto da locação não são acolhidas, na medida em que o locatário, conforme cláusula oitava da avença, aquiesceu com o seu estado de uso ao tempo do início da locação, admitindo, segundo a redação da citada cláusula, "que o imóvel, seus componentes e pertences se encontram em perfeitas condições de asseio e conservação, com todas as suas instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, em perfeito e total funcionamento, obrigando-se o LOCATÁRIO a fazer por sua conta exclusiva todos os reparos, consertos e substituições de que o mesmo venha a necessitar, qualquer que seja a natureza destes reparos, consertos ou substituições (...)". Ademais, a cláusula nona do contrato de locação exige a autorização das locadoras para a realização de benfeitorias, as quais afirmam desconhecer por completo a reforma que a parte ré alega ter realizado no imóvel, não constando dos autos prova documental em sentido contrário a esta afirmação, merecendo rejeição, portanto, esta pretensão indenizatória. Por conseguinte, impõe-se a procedência da pretensão inicial, uma vez comprovada a regularidade da relação jurídica mantida entre as partes, e diante da ausência de prova do adimplemento do débito locatício reclamado na inicial, ressaltando-se que a parte ré nada aduziu capaz de por em dúvida o direito das autoras a reaver a posse do imóvel e receber as quantias devidas, oriundas do inadimplemento contratual já

abordado acima. O locatário foi notificado a desocupar o imóvel na data de 11 de janeiro de 2023, esclarecendo a autora que o mesmo sinalizou a possibilidade de consignar as chaves do imóvel. Não obstante tal fato, informa a parte autora ter feito contato com o patrono do réu, a fim de viabilizar acordo e receber as chaves da sala locada, sem êxito, eis que "passadas mais de 3 semanas, não houve qualquer retorno sobre a proposta". Conforme Termo de Id 63505035, as chaves do imóvel somente foram entregues na data de 16 de junho de 2023, havendo notícia nos autos de que a devolução do imóvel foi apenas parcial (Id 101756997), fato que ensejou a determinação de desocupação total do imóvel (Id 124905910), considerando os termos da certidão do RGI de Id. 101756999. Os fatos acima relatados levam à configuração de litigância de má-fé por parte do réu, eis que alterou a verdade dos fatos e opôs resistência injustificada ao andamento do processo (art.80, II e IV, CPC), na medida em que acenou às autoras com a possibilidade de acordo apenas para protelar o andamento do feito e retaradar a devolução do imóvel. Ainda, o réu entregou a chave do imóvel apenas em 16/06/2023, mesmo assim de forma incompleta, ensejando a necessidade de nova decisão determinando a desocupação do imóvel (Id 124905910), com a entrega da chave restante (sala da frente) apenas na data de 17/07/2024, não sendo verossímel a alegação de engano quanto ao objeto da locação, já que o mínimo que se pode esperar de um locatário é que o mesmo tenha ciência daquilo que locou. Acrescente-se ainda a postulação de indenização por benefeitorias, feita pelo réu em afronta a cláusula contratual expressa, onde aquiesceu com estado de uso do imóvel (cláusula oitava), sem nada ressalvar, sendo certo, ainda, que a cláusula nona do contrato veda a realização de benfeitorias sem a autorização das locadoras.

Em face do exposto, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO, na forma do art. 487, I, do Código de Processo Civil, para declarar a rescisão do contrato de locação de ID 37706408, condenando a parte ré ao pagamento da quantia constante da planilha de débito de Id 59546408 (R$ 119.742,98), devendo esta quantia sofrer correção monetária e incidência de juros de mora contados da data da última atualização (17/05/2023). Condeno o réu nas despesas processuais remanescentes e nos honorários advocatícios, os quais arbitro em 10% (dez por cento) do valor atualizado da condenação. Condeno a parte ré ao pagamento de multa que arbitro em 04% (quatro por cento) do valor corrigido da causa, na forma do art. 81, caput, do CPC, considerando o reconhecimento da litigância de má-fé. Após o trânsito em julgado, proceda-se à baixa na distribuição e arquivem-se os autos, cientes as

> partes de que no prazo de 05 (cinco) dias o processo será remetido à Central de Arquivamento do 1º NUR - DIPEA para a verificação das custas processuais finais. P.I.

Razões de recurso pelo réu no index 147244570, postulando a anulação da sentença, à alegação de ofensa à ampla defesa e contraditório. Afirma que não houve despacho saneador e foi indeferida a prova pericial técnica requerida, relativas às benfeitorias que alega ter feito no imóvel.

No mérito, requer a reforma da sentença com a improcedência do pedido. Alega haver inconsistência na planilha de cálculo e sustenta ter direito a renegociar o valor do aluguel, pretendendo sua redução, do condomínio e demais taxas em 50%, em razão de "*força maior e imprevisibilidade da Covid-19, a onerosidade excessiva, boa fé e finalidade social do contrato*". Afirma ter realizado benfeitorias indenizáveis, discorre sobre as espécies de benfeitorias, e requer indenização e direito de retenção. Requer ainda a exclusão da multa por litigância de má-fé, e reitera a alegação de que "*o imóvel está inutilizado, precisando de obras*", reportando-se a fotografia que juntou com a contestação.

Contrarrazões pelas autoras no index 155085936, em prestígio à sentença. Alegam não ter o réu direito de realizar benfeitorias nem a indenização; que o imóvel estava em perfeitas condições quando locado; que não autorizaram obra alguma; que o réu não requereu prova pericial; que o ônus de provar ter efetuado pagamentos cabia ao réu; e que a pretensão de impor-lhes a redução do aluguel e de despesas (condomínio e taxas) é despida de fundamento. Reclamam a manutenção da multa por litigância de má-fé.

É o relatório. Passo ao voto.

Registro, inicialmente, que o recurso é tempestivo e se encontram presentes os requisitos formais para sua admissibilidade.

Trata-se de ação de despejo de imóvel comercial, locado em 17/05/2021. A sentença constatou a inadimplência do locatário, entidade sindical, confirmando o despejo decretado em tutela antecipada e condenando o réu ao pagamento da dívida.

Preliminarmente, o réu suscita a nulidade da sentença por suposta ofensa ao contraditório e ampla defesa, ao argumento de que teria sido proferida sem prévio

despacho saneador e de ter sido indeferida a prova pericial técnica requerida, que reputa necessária.

Sem razão.

O despacho saneador foi proferido no index 89835115 e **o réu não requereu prova pericial alguma**. Instado a especificar provas, o réu requereu apenas "*a oitiva da testemunha arrolada na Contestação Sr. Theleson Porto*" (index 67979776), sob a justificativa de que "*trabalhou no imóvel fazendo o serviço de pedreiro*".

SINDICATO DOS SERVIDORES CIVIS DO MINISTÉRIO DA DEFESA - COMANDOS DA MARINHA, EXÉRCITO E AERONÁUTICA – SINFA-RJ, já qualificado nos autos, vem requerer a oitiva da testemunha arrolada na Contestação Sr. Theleson Porto, CPF 407.987.717-04.

Vale justificar que a testemunha arrolada acima trabalhou no imóvel fazendo o servido de pedreiro, logo, é de suma importância a sua oitiva.

A narrativa do réu quanto à questão preliminar é inverídica, reforçando a conclusão do Juízo *a quo* de litigância de má-fé, ponto que será apreciado ao final.

Rejeitada a alegação de nulidade da sentença.

No mérito, o réu alega "*inconsistências da planilha de cálculos*", pois careceria de comprovantes de condomínio e IPTU. Trata-se de mais uma inovação recursal e subversão da verdade processual.

O valor do aluguel (R$ 5.272,00) está expresso no contrato firmado entre as partes (index 37706408), bem assim a obrigação de pagar os encargos acessórios, discriminados na Cláusula Quarta:

CLÁUSULA QUARTA - CUSTOS ACESSÓRIOS

Além do aluguel mensal e juntamente com ele, o LOCATÁRIO pagará, também, o imposto predial, condomínio, taxas, tarifas e demais contribuições que incidam ou venham incidir sobre o imóvel locado, devendo esses encargos ser discriminados nos respectivos recibos de aluguel dos meses em que forem exigíveis, dispensada a prévia notificação judicial ou extrajudicial, facultado ao LOCATÁRIO exigir das LOCADORAS a exibição dos comprovantes dos pagamentos desses encargos para verificação de sua exata cobrança.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Todos os custos acessórios estão devidamente discriminados nos boletos que instruem a inicial (index 37706409) e o réu não solicitou, extrajudicialmente ou em sua contestação (index 45601522), a exibição de boletos do condomínio ou IPTU. **Trata-se de clara inovação recursal,** da qual não se conhece.

Outrossim, os boletos de IPTU estão nos index 69035567 e 69035575, o da taxa de incêndio no index 69035580 e os do condomínio no index 69035584 e 101759301.

A única alegação em contestação acerca da planilha é de que não haveria "*nenhum comprovante de inadimplemento por parte do réu*", prova que seria impossível às autoras. Se afirmam que o réu **não pagou** os alugueres e encargos a partir de maio/2022 – o que é perfeitamente "conclusivo" – incumbe ao réu o ônus de provar que pagou, fato positivo e que obstaria o direito invocado pelas autoras.

Aplicam-se à hipótese o art. 373, II, do CPC bem como seu §1º, já que é impossível às autoras provarem fato inexistente, a ausência de pagamento. Só o réu pode produzir prova nesse ponto, se tivesse quitado os alugueres em questão, o que não fez.

Aliás, outra mentira no apelo é a de que a parte recorrida "*se nega a gerar boletos bancários para pagamento*". Os boletos foram emitidos e estão encartados nos autos. É o réu quem se recusa a pagar os valores, pretendendo reduzi-los.

O réu também aduz ter locado o imóvel "*fechado, sem a menor condição de utilização*", durante a pandemia da COVID-19, e estar em dificuldades financeiras, como escusa para seu inadimplemento. Contraditoriamente, pretende manter a posse do imóvel locado e afirma ter realizado obras, conduta que não se coaduna com a de quem aluga um imóvel inabitável. Se não tem recursos para pagar o aluguel, não teria interesse em permanecer com a locação (acumulando dívida locatícia) e muito menos despenderia valores para realizar obras no imóvel.

Ainda sobre as tais "inconsistências", o réu sustenta que "*não constam nos autos as faturas ou boletos para embasar a planilha elaborada*".

Como visto acima, a inicial foi instruída, sim, com todos os boletos vencidos, discriminando o aluguel e encargos. O apelante mais uma vez deduz alegação manifestamente infundada.

Sustenta a seguir ter "*direito de renegociação de aluguéis na pandemia e na recessão econômica*", reclamando aplicação do art. 317 do Código Civil, por suposta "força maior" ou "imprevisibilidade".

Ora, o réu não ostenta hipossuficiência técnica alguma que o qualificasse como parte "prejudicada" na avença. Ao revés, é entidade sindical representativa de servidores civis da Marinha, Exército e Aeronáutica, com condições de negociação iguais ou quiçá superiores às das autoras, duas delas idosas com 90 e 86 anos.

O réu conhece as vicissitudes de sua atividade, a fonte de sua renda e até o mercado imobiliário já que, segundo noticiam as autoras, "*é proprietário do 6º andar e já era inquilino das recorridas no 5º andar do mesmo prédio*".

Também não prospera a alegação de que estaria em dificuldades financeiras em razão da pandemia ou do "*ataque sofrido pelos servidores públicos através do governo Jair Messias Bolsonaro*".

O mandato do referido Presidente se iniciou em 2019 e o réu alugou o imóvel em 17/05/2021, quando já tinha ciência do tratamento deferido por ele aos sindicatos e quando a pandemia já estava em curso. Sua inadimplência se iniciou em maio de 2022, momento em que as atividades presenciais já haviam sido até retomadas.

Não há "imprevisibilidade" alguma de fato pretérito, muito menos de uma suposta "dificuldade financeira" que o réu não prova, e nem justificaria sua conduta de inadimplir o contrato e recusar-se a restituir o imóvel. A hipótese não se enquadra no art. 317 do Código Civil[1], muito menos para autorizá-lo a exigir a revisão sem ajuizar demanda.

Registre-se que a presente demanda não é possessória, de sorte que não se admite pedido contraposto. Se o réu acreditasse na legitimidade de sua pretensão revisional, teria ajuizado ação própria ou reconvenção e demonstrado minimamente o valor do aluguel no prédio, prova bastante simples de fazer.

---

[1] **Art. 317.** Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.

O problema é que teria de pagar as despesas processuais e, se fosse julgado improcedente seu pleito, arcaria com os ônus da sucumbência.

Ao que parece, como bem sustentam as autoras, o réu preferiu dispensar a via judicial e valer-se da inadimplência para coagi-las a aceitarem a redução, a fim de receberem algum valor. Como elas não aceitaram, pretende obrigá-las a um acordo usando do presente recurso, manifestamente protelatório.

O requerimento de "*redução da locação no período da pandemia*" não pode sequer ser analisado, por inadequação da via eleita. Por conseguinte, o pleito recursal de "*anular a Sentença*" para realizar perícia (não requerida) avaliando *"redução da locação no período da pandemia"* carece de fundamento.

De mais a mais, o réu não tem o direito de impor às autoras uma renegociação do aluguel, seja porque não se amolda ao art. 317 do Código Civil, quanto porque não cumpre qualquer dos requisitos do art. 19[2] da Lei do Inquilinato (8.245/91), nem mesmo por analogia.

O réu não cumpriu três anos de vigência do contrato antes de inadimplir, nem pediu revisão judicial, e não é sequer plausível que o valor pretendido (redução de 50% no aluguel e nos encargos – condomínio e IPTU) seja praticado no mercado.

O "*art. 411-A"* do Código Civil (página 7, primeiro parágrafo) **não existe**, e o art. 411 (sem "A")[3] trata de cláusula penal, questão sem relação com a presente lide.

Já o art. 567 do Código Civil[4], também referido no apelo, trata da "Locação de Coisas", igualmente estranha ao objeto da presente demanda. E dispõe sobre a

---

[2] **Art. 19.** Não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.

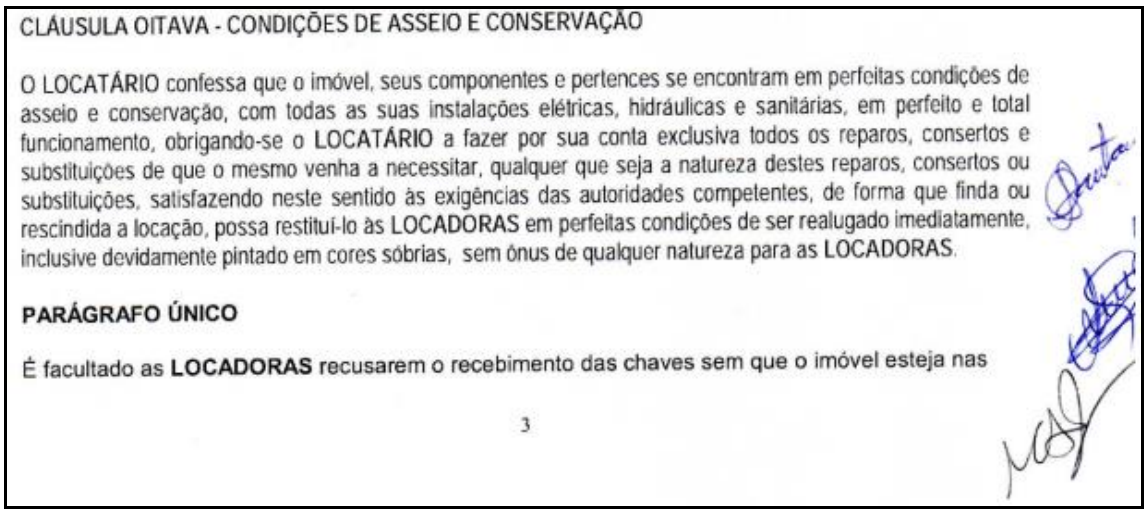
[3] **Art. 411.** Quando se estipular a cláusula penal para o caso de mora, ou em segurança especial de outra cláusula determinada, terá o credor o arbítrio de exigir a satisfação da pena cominada, juntamente com o desempenho da obrigação principal.

[4] CAPÍTULO V Da Locação de Coisas (...) **Art. 567.** Se, durante a locação, se deteriorar a coisa alugada, sem culpa do locatário, a este caberá pedir redução proporcional do aluguel, ou resolver o contrato, caso já não sirva a coisa para o fim a que se destinava.

possibilidade de o locatário "***pedir*** *redução proporcional do aluguel*" que, como visto, não foi requerida pela via própria.

No que tange ao estado do imóvel quando o réu o locou, e pleito recursal de indenização por benfeitorias e retenção, igualmente não prospera o recurso.

O réu declarou expressamente no contrato que o imóvel e seus componentes estavam em perfeito estado e total funcionamento (Cláusula Oitava):



CLÁUSULA OITAVA - CONDIÇÕES DE ASSEIO E CONSERVAÇÃO

O LOCATÁRIO confessa que o imóvel, seus componentes e pertences se encontram em perfeitas condições de asseio e conservação, com todas as suas instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, em perfeito e total funcionamento, obrigando-se o LOCATÁRIO a fazer por sua conta exclusiva todos os reparos, consertos e substituições de que o mesmo venha a necessitar, qualquer que seja a natureza destes reparos, consertos ou substituições, satisfazendo neste sentido às exigências das autoridades competentes, de forma que finda ou rescindida a locação, possa restituí-lo às LOCADORAS em perfeitas condições de ser realugado imediatamente, inclusive devidamente pintado em cores sóbrias, sem ônus de qualquer natureza para as LOCADORAS.

PARÁGRAFO ÚNICO

É facultado as **LOCADORAS** recusarem o recebimento das chaves sem que o imóvel esteja nas

3

Deste modo, se a fotografia que o réu reitera em seu apelo retratar realmente esse imóvel, a única conclusão plausível é de que foi ele quem o deixou naquele estado de "canteiro de obras", corroborada pela alegação dele de ter comprado materiais e contratado pedreiro.

Não há prova mínima de "inabitabilidade" do imóvel quando locado, mas há indício de que o réu o tornou "inabitável" no curso da locação. A oitiva do pedreiro – requerida na contestação – é irrelevante, pois só poderia descrever o estado da sala durante a posse do réu.

Seu estado quando foi locado é o que está descrito no contrato, documento firmado por ambas as partes e cujas cláusulas não foram objeto de revisão alguma.

Ademais, **qualquer obra que o réu tenha realizado no imóvel não lhe dá direito a indenização nem retenção**, porque não foi autorizada pelas locadoras e há cláusula expressa no contrato vedando tal pretensão:

> CLÁUSULA NONA - BENFEITORIAS
>
> Fica vedado ao **LOCATÁRIO** realizar, sem prévia autorização por escrito das **LOCADORAS**, benfeitorias úteis no imóvel locado, mas, uma vez autorizadas e efetivadas, ficarão incorporadas ao imóvel, assim como as benfeitorias necessárias, mesmo que não autorizadas, sem que assista ao **LOCATÁRIO** o direito de retenção ou de reclamar indenização de qualquer natureza.

É irrelevante, portanto, se o réu fez benfeitorias voluptuárias, úteis ou até mesmo necessárias no imóvel. O consentimento por escrito das locadoras é prova documental e o réu não o trouxe aos autos (porque elas não consentiram com obra alguma), e mesmo que existisse não lhe daria direito de retenção nem indenização.

Novamente: a pretensão de rever cláusula de contrato paritário devia ser deduzida pela via processual própria, e não foi. O pacto se mantém hígido.

> 0027197-82.2020.8.19.0208 - APELAÇÃO
> Des(a). ANTONIO CARLOS ARRABIDA PAES - Julgamento: 15/06/2023 - DECIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 1ª CÂMARA
>
> DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE ALUGUERES E ACESSÓRIOS E PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. LOCATÁRIO QUE DEIXA DE PAGAR OS ALUGUERES. APLICAÇÃO DOS ARTIGOS 9º, III E 23, I, DA LEI 8245/91. PARTE AUTORA QUE COMPROVA O FATO CONSTITUTIVO DE SEU DIREITO. ATENÇÃO AO ARTIGO 373, I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL, TRAZ O CONTRATO E A PLANILHA DESCRITIVA DO DÉBITO, NOS TERMOS DO ARTIGO 62, I, DA LEI 8245/91. OBSERVÂNCIA ÀS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E AO PRINCÍPIO DO PACTA SUNT SERVANDA. PARTE RÉ QUE NÃO COMPROVA FATO IMPEDITIVO, MODIFICATIVO OU EXTINTIVO DO DIREITO DA PARTE AUTORA. INTELIGÊNCIA AO ARTIGO 373, II, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. IMPROVIMENTO AO RECURSO.

No mais, o apelo limita-se à definição genérica de benfeitorias necessárias, úteis e voluptuárias, não descreve qual obra fez ou por qual razão e sua posse era condicionada ao contrato de locação (não se amolda ao art. 1.218 do Código Civil).

E os artigos 578 do Código Civil[5] e 35 da Lei do Inquilinato[6] não amparam sua pretensão porque há no contrato disposição expressa afastando direito de retenção e de indenização por quaisquer benfeitorias, inclusive necessárias.

Finalmente, a Súmula 158 do STF[7] versa sobre matéria estranha ao feito, pois não se discute responsabilidade de adquirente algum. O imóvel não foi alienado.

A condenação em multa por litigância de má-fé não se deu apenas porque o réu usou de expediente protelatório, para retardar a devolução do imóvel. Deve-se também à alteração da verdade dos fatos, já constatada acima, e se mantém pela conduta processual claramente procrastinatória aqui verificada.

O réu foi intimado da tutela antecipada decretando o despejo do imóvel (index 42990527), peticionou afirmando ter intenção de entregar as chaves (index 48495009) e evitado a diligência do OJA, e quando a patrona das autoras o contatou em março/2023 protelou a resposta por cinco meses para, em agosto, negar-se a entregá-las questionando se "Dona Amalia" não teria mais interesse em manter a locação (index 52301108).

Quando o Juízo determinou a expedição do mandado de despejo, opôs embargos declaratórios reiterando a alegação de ter tentado devolver as chaves em cartório (index 57431386), quando essa entrega já estava autorizada e foi o réu quem se recusou a cumprir. Um recurso manifestamente protelatório.

Ainda assim, o Juízo consignou expressamente estar autorizando a entrega das chaves "*diretamente à parte autora ou ao seu representante legal*" (index 61200097), e o réu só entregou as chaves 15 dias depois, em 16/06/2023.

---

[5] **Art. 578**. Salvo disposição em contrário, o locatário goza do direito de retenção, no caso de benfeitorias necessárias, ou no de benfeitorias úteis, se estas houverem sido feitas com expresso consentimento do locador.

[6] **Art. 35.** 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.

[7] **Súmula 158 STF:** "Salvo estipulação contratual averbada no registro imobiliário, não responde o adquirente pelas benfeitorias do locatário."

No presente apelo, insiste em afirmar que "*o imóvel está inutilizado*" e requer a sua retenção, a despeito de tê-lo recebido em perfeito estado (condição que declara expressamente no contrato) e de já o ter restituído às autoras.

Sua conduta amolda-se perfeitamente aos incisos II e IV, do art. 80, do CPC, e com o presente recurso manifestamente infundado, também ao inciso VI:

> **Art. 80.** Considera-se litigante de má-fé aquele que:
> **I -** deduzir pretensão ou defesa contra texto expresso de lei ou fato incontroverso;
> **II -** alterar a verdade dos fatos;
> **III -** usar do processo para conseguir objetivo ilegal;
> **IV -** opuser resistência injustificada ao andamento do processo;
> **V -** proceder de modo temerário em qualquer incidente ou ato do processo;
> **VI -** provocar incidente manifestamente infundado;
> **VII -** interpuser recurso com intuito manifestamente protelatório.

Negado provimento ao recurso do réu, na sua totalidade.

Pelo exposto, meu voto é no sentido de se **negar provimento ao recurso**, mantida a Sentença na íntegra, inclusive quanto à multa por litigância de má-fé. Honorários sucumbenciais majorados para 15% sobre o valor da condenação, na forma do art. 85, §11, do CPC.

Rio de Janeiro, **na data do julgamento**.

Desembargadora **MARIA CELESTE P.C. JATAHY**
Relatora