Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
35
Carimbado Eletronicamente

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DÉCIMA TERCEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível nº **0805199-63.2022.8.19.0205**
Apelante: **BRUNA PINHEIRO RODRIGUES**
Apelado: **LINCAHRO LOCAÇÕES DE BENS E SERVIÇOS DE APOIO LTDA**

RELATORA: DESEMBARGADORA TERESA DE ANDRADE

ACÓRDÃO

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. GRATUIDADE DE JUSTIÇA. LOCAÇÃO COMERCIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. CLÁUSULA DE RENÚNCIA À INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. SÚMULA 335 DO STJ. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE DANOS MATERIAIS. PRECLUSÃO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. INEXISTÊNCIA DE DANO MORAL. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME: 1. Apelação interposta em ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos morais e materiais, ajuizada em razão de contrato de locação comercial firmado para instalação de salão de beleza em galeria comercial. 2. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos para decretar a rescisão do contrato por culpa da ré, reconhecendo violação à boa-fé objetiva, mas afastou os pleitos indenizatórios. 3. A autora recorre, postulando o reconhecimento do dever de indenizar pelos danos materiais e morais alegadamente sofridos.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO: 1. Há três questões em discussão: (i) definir se estão presentes os requisitos para concessão da gratuidade de justiça; (ii) estabelecer se é devida indenização por danos materiais, não obstante cláusula contratual de renúncia às benfeitorias e a forma de comprovação do prejuízo; (iii) determinar se o inadimplemento contratual, no contexto apresentado, enseja reparação por danos morais.

III. RAZÕES DE DECIDIR: 1. Defere-se a gratuidade de justiça, pois os documentos juntados demonstram quadro

TERESA DE ANDRADE CASTRO NEVES:14583 Assinado em 16/04/2026 16:50:29
Local: GAB. DES(A). TERESA DE ANDRADE CASTRO NEVES

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
36
Carimbado Eletronicamente

de inadimplemento reiterado e comprometimento atual da capacidade financeira, sendo o indeferimento medida desproporcional ao direito de acesso à justiça. 2. Reconhece-se a validade da cláusula expressa de renúncia à indenização e ao direito de retenção pelas benfeitorias, nos termos do art. 35 da Lei nº 8.245/1991 e da Súmula nº 335 do STJ, inexistindo fundamento para impor à locadora o dever de indenizar investimentos realizados no interesse exclusivo da locatária. 3. O dano material não se presume e exige comprovação efetiva do prejuízo e de sua extensão, não sendo suficientes fotografias do imóvel ou planilhas unilaterais de orçamento para demonstrar desembolso efetivo. 4. Rejeita-se a juntada tardia de notas fiscais apresentadas apenas em alegações finais, por não se tratar de documentos novos, nos termos do art. 435 do CPC, nem haver justificativa para a não apresentação com a inicial, incidindo a regra do art. 434 do CPC e a preclusão probatória. 5. Afasta-se o dano moral, pois o simples inadimplemento contratual não gera, por si só, dever de indenizar, sendo necessária a demonstração de violação a direito da personalidade, o que não se verifica no caso. 6. Reconhece-se que os riscos do empreendimento competem a quem o explora, não sendo possível transferir à locadora os riscos econômicos do insucesso da atividade empresarial desenvolvida pela locatária.
IV. DISPOSITIVO E TESE: 1. Recurso desprovido.
Tese de julgamento: 1. É válida a cláusula contratual de renúncia à indenização por benfeitorias e ao direito de retenção em contrato de locação comercial. 2. O dano material exige comprovação cabal do prejuízo e não se presume. 3. O inadimplemento contratual, inclusive no âmbito empresarial, não gera dano moral automaticamente, sendo indispensável a demonstração de violação a direito da personalidade.
Dispositivos relevantes citados: Lei nº 8.245/1991, art. 35; CPC, arts. 434 e 435.
Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula nº 335.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0805199-63.2022.8.19.0205 em que é Apelante BRUNA PINHEIRO RODRIGUES e é Apelado LINCAHRO LOCAÇÕES DE BENS E SERVIÇOS DE APOIO LTDA.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

Acordam os Desembargadores da Décima Terceira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro nos termos da certidão de julgamento.

RELATÓRIO

Trata-se de ação proposta por BRUNA PINHEIRO RODRIGUES em face de LINCAHRO LOCAÇÕES DE BENS E SERVIÇOS DE APOIO LTDA alegando, em síntese, que em abril de 2020 alugou cinco boxes em uma galeria comercial com o objetivo de instalar seu salão de beleza. Narra que realizou r ampla reforma, inclusive mezanino e adaptações internas, mediante prévia ciência e aprovação da locadora. Afirma ter investido aproximadamente R$ 44.846,01 em obras, custeadas mediante venda de bens pessoais, empréstimos e uso de crédito. Conta que, logo após a inauguração do salão, descobriu por meio de aplicativo de anúncio de imóveis que a galeria estava anunciada para venda, sem que tivesse sido previamente comunicada. Aponta que jamais foi informada acerca da intenção de alienação e que os representantes da ré negaram a existência de intensão de venda. Aduz, contudo, que passados alguns meses, em setembro de 2020 o anúncio foi renovado e que a galeria passou a apresentar ausência de limpeza e manutenção, inoperância das câmeras de segurança, interrupção de serviços essenciais (água e energia) e aparência de abandono, com saída de outros lojistas. Conta que no dia 16 de dezembro de 2021 a Ré colocou uma faixa na entrada da Galeria, anunciando a venda sem comunicar a Autora. Afirma que a atitude da ré causou perda de clientela e redução do faturamento, além do abalo moral, consistente no agravamento de quadro de ansiedade. Alega que houve descumprimento contratual da locadora, em razão da omissão sobre venda e abandono do imóvel, ocorrendo a violação do dever de informação e da boa-fé objetiva, além da frustração da legítima expectativa contratual.

Requer, assim, a rescisão contratual sem pagamento de multa; indenização por danos materiais no valor de R$ 70.000,00; indenização por danos

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

extrapatrimoniais, no valor de R$ 100.000,00; isenção de aluguéis no período de desocupação e a condenação da ré em custas e honorários.

Contestação apresentada tempestivamente no indexador 89142869.

Decisão saneadora no indexador 154630396 rejeitando a preliminar arguida, fixando como pontos controvertidos a necessidade de rescisão do contrato de aluguel e eventuais danos sofridos pela autora em decorrência da rescisão; indeferindo a produção de prova oral e testemunhal, deferindo a produção de prova documental superveniente e retirando o feito de pauta.

Alegações Finais da parte autora no indexador 162000621 com documentos.

Petição da parte ré no indexador 185844350, requerendo a reconsideração da decisão saneadora com o deferimento da prova oral.

A sentença (indexador 207979936) julgou o pedido nos seguintes termos:

> "Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos, extinguindo o processo, com resolução do mérito, na forma do art. 487, I, do CPC, para decretar a rescisão do contrato de locação firmado entre as partes, por culpa da ré.
>
> Diante da sucumbência recíproca, nos termos do art. 86 do CPC, cada parte arcará com metade das custas e dos honorários advocatícios, que fixo em R$3.000,00, na forma do art. 85, §8º do CPC."

Inconformada, a autora interpôs recurso de apelação (indexador 212675281) requerendo, preliminarmente, a concessão da gratuidade de

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

justiça. No mérito, pleiteia a reforma parcial da sentença, argumentando que a sentença, embora tenha reconhecido a quebra da confiança contratual e a violação aos deveres anexos da boa-fé objetiva, incorreu em equívoco ao não condenar a apelada ao pagamento de indenização. Sustenta que a locadora, ao anunciar a venda da galeria sem prévia comunicação, frustrou a legítima expectativa de estabilidade do empreendimento recém-instalado, comprometendo a previsibilidade e viabilidade da atividade econômica exercida no imóvel. Defende que a locação comercial possui função social específica, por viabilizar o exercício da atividade empresarial, razão pela qual a conduta omissiva da locadora extrapola o mero descumprimento contratual. Aduz que a apelada, por explorar atividade empresarial no ramo imobiliário, assume os riscos do empreendimento e deve responder objetivamente pelos danos decorrentes de sua conduta. Pontua que a divulgação da venda do imóvel, sem aviso prévio, aliada à ausência de manutenção e segurança na galeria, gerou instabilidade comercial, esvaziamento dos boxes e comprometimento do funcionamento do salão de beleza. Defende que o ato da apelada gerou frustração profissional, abalo psicológico, com quadro de ansiedade e depressão, o que ultrapassa o mero aborrecimento. Afirma ter comprovado nos autos a realização de investimentos no imóvel, totalizando R$ 44.846,01, referentes a obras, equipamentos e adaptações estruturais para funcionamento do salão de beleza. Aponta que os gastos dispendidos se tornaram inúteis em razão da conduta da apelada, que comprometeu o fluxo comercial do local e inviabilizou o exercício da atividade econômica.

Contrarrazões apresentadas no indexador 233863128.

É o relatório. Decido.

VOTO

Inicialmente, cabe analisar o pedido de gratuidade de justiça.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

A jurisprudência é firme no sentido de que a presunção de veracidade da declaração de hipossuficiência pode ser afastada quando houver elementos robustos que indiquem capacidade financeira incompatível com o benefício, o que não se verifica na hipótese.

No caso em exame, a autora trouxe documentos aos autos dando conta de diversas negativações em seu nome, bem como múltiplas cobranças inscritas em dívida ativa, circunstâncias que evidenciam quadro de inadimplemento reiterado e comprometimento de sua capacidade financeira. Apesar da ausência de juntada das declarações de imposto de renda, os registros revelam contexto de dificuldade econômica concreta e atual.

No caso, o indeferimento da gratuidade, considerando as indicações de fragilidade econômica, implicaria obstáculo desproporcional ao exercício do direito de recorrer, vulnerando as garantias constitucionais do amplo acesso à justiça.

Assim, defiro o benefício a gratuidade de justiça.

Conheço do recurso, uma vez que presentes os requisitos de admissibilidade.

Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos morais e materiais, tendo por objeto contrato de locação comercial firmado para instalação de salão de beleza em galeria comercial.

A sentença recorrida julgou parcialmente procedentes os pedidos para decretar a rescisão do contrato de locação comercial firmado entre as partes, por culpa da ré, reconhecendo a violação à boa-fé objetiva, mas afastou os pleitos indenizatórios por danos morais e materiais.

A autora interpôs recurso de apelação pretendendo o reconhecimento do dever de indenizar da apelada, sustentando que houve a devida comprovação

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

dos danos materiais sofridos, bem como caracterização dos danos extrapatrimoniais.

Pois bem. Analisando o contrato firmado entre as partes, verifica-se a existência de cláusula expressa (Cláusula VI, parágrafo primeiro) de renúncia da locatária a qualquer direito de indenização e/ou retenção pelas benfeitorias feitas e consentidas.

Como se sabe, a estipulação contratual é válida e encontra amparo no art. 35 da Lei nº 8.245/1991, que admite disposição contratual em sentido contrário à indenização das benfeitorias necessárias.

No mesmo sentido, o entendimento encontra amparo na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, conforme Súmula nº 335, *in verbis*:

> "Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção."

A referida cláusula é comum em contratos de locação comercial, nas quais o locatário adapta o imóvel às necessidades específicas do seu empreendimento.

Com efeito, a previsão contratual permite adequado planejamento econômico pelas partes, evitando, por exemplo, a assunção de obrigações indenizatórias futuras pelo locador decorrentes de investimentos realizados no interesse do locatário. Por outro lado, a existência da cláusula no contrato de locação impõe ao locatário a avaliação prévia dos riscos e da viabilidade econômica do negócio, incorporando ao risco do empreendimento os custos de adaptação do imóvel.

Assim, havendo cláusula clara, expressa e válida de renúncia, inexiste fundamento para impor à locadora o dever de indenizar as benfeitorias realizadas no imóvel.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Ainda que assim não fosse, a pretensão indenizatória do dano material exige a comprovação cabal do dano sofrido. O dano material não se presume, exigindo demonstração efetiva do prejuízo e de sua extensão.

No caso concreto, as alegações de gastos vultuosos com obras de melhoria para instalação do empreendimento não vieram acompanhadas de documentação idônea capaz de comprovar o efetivo desembolso. A comprovação da existência da obra e demonstração através de fotos das melhorias no estabelecimento não se confundem com a comprovação das despesas efetuadas.

As planilhas de orçamento juntadas aos autos (indexadores 162000637 e 162000635) consistem em meras estimativas unilaterais, desprovidas de força probatória para demonstrar despesa efetivamente realizada.

Quanto às notas fiscais, acostadas apenas em sede de alegações finais (indexador 162000644), além de não comprovarem de forma individualizada e inequívoca a realização das despesas alegadas na inicial, nem justificarem o montante global pretendido de R$ 70.000,00, não se qualificam como documento novo.

Nos termos do art. 435 do Código de Processo Civil, é possível a juntada posterior de documentos apenas quando destinados a provar fatos supervenientes ou quando a parte demonstrar justo impedimento para sua apresentação anterior.

Nesse sentido, documento novo é aquele relacionado à fato posterior ou cuja existência anterior não era de conhecimento da parte, ou ainda aquele cuja apresentação anterior não tenha sido possível, por motivo devidamente comprovado.

No caso, as notas fiscais dizem respeito a fatos pretéritos e estavam sob a disponibilidade da parte autora desde o ajuizamento da demanda, não havendo demonstração de qualquer impedimento que justificasse a sua não apresentação com a petição inicial.

Logo, não se enquadram na hipótese legal de documento novo, estando sujeitas à preclusão, nos termos do art. 434 do Código de Processo Civil que consagra o princípio da concentração da prova, impondo à parte o dever de instruir a petição inicial com os documentos indispensáveis à propositura da ação. Para além da irregularidade formal, a apresentação tardia compromete a ampla defesa, pois não oportuniza à parte contrária a adequada análise, impugnação ou produção de contraprova em momento processual oportuno.

A pretensão da apelante, portanto, não merece acolhimento.

Igualmente, não assiste razão a recorrente quanto aos danos morais.

A apelante sustenta que investiu economias significativas para inaugurar seu empreendimento, idealizado com esforço pessoal e legítima expectativa de retorno financeiro e realização profissional. Afirma que, por culpa da apelada, o projeto restou frustrado, ocasionando não apenas prejuízos materiais, mas também abalo psicológico, com quadro de ansiedade e depressão diante da iminência de esvaziamento do imóvel, circunstâncias que, segundo defende, ultrapassariam o mero dissabor contratual.

É firme a orientação do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o simples inadimplemento contratual, por si só, não enseja reparação por dano moral. Para que se configure o dever de indenizar, é necessária a demonstração de que a conduta do devedor extrapolou a esfera do descumprimento obrigacional.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Quando se fala em descumprimento contratual especificamente no âmbito empresarial, a configuração do dano moral exige mais do a frustração do negócio, sendo imprescindível a demonstração de que a conduta acarretou violação significativa a direito da personalidade, atingindo a dignidade da pessoa humana.

No caso em exame, a falha atribuída à locadora não se mostra acompanhada de circunstâncias excepcionais aptas a caracterizar ofensa à honra, à imagem, à integridade psíquica ou a qualquer outro direito da personalidade da locatária.

Vale ressaltar que os riscos do empreendimento competem àquele que o explora. Ao decidir instalar salão de beleza em imóvel locado, a apelante assumiu os riscos inerentes à atividade empresarial. A pretensão de transferir à locadora os riscos econômicos do negócio desenvolvido pela locatária, apenas por atuar no mercado de locação imobiliária, se mostra desprovida de fundamento jurídico idôneo.

A frustração profissional decorrente do insucesso do empreendimento, ainda que compreensível, se insere na álea da atividade econômica. A ausência de êxito comercial, bem como os abalos emocionais daí advindos, não podem ser automaticamente imputados à parte locadora, sob pena de se converter o inadimplemento contratual em fonte universal de danos morais.

Não se verifica, portanto, a caracterização do dano moral indenizável.

Portanto, a sentença prolatada deu correta solução ao litígio, não merecendo reforma.

Diante do exposto, voto no sentido de **conhecer e NEGAR PROVIMENTO ao recurso**, mantendo a sentença prolatada.

Rio de Janeiro, 15 de abril de 2026.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
45
Carimbado Eletronicamente

TERESA DE ANDRADE CASTRO NEVES
DESEMBARGADORA RELATORA

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ