Apelação Cível nº 0832118-89.2022.8.19.0205

APELANTE: LUCIANO DE MATOS LOPES

APELADOS: JOSE LUIS BORGES SILVEIRA e outro

RELATORA: DES. MARIA DA GLÓRIA OLIVEIRA BANDEIRA DE MELLO

Apelação Cível. Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança. Contrato de locação não residencial. Inadimplemento incontroverso. Benfeitorias. Renúncia contratual à indenização e ao direito de retenção. Validade. Súmula 355 do STJ. Cerceamento de defesa inexistente. Prova documental suficiente. Recurso desprovido.

I. Caso em exame

1.Apelação interposta contra sentença que julgou procedente ação de despejo por falta de pagamento, declarando rescindido o contrato de locação não residencial, decretando o despejo do réu e reconhecendo a exigibilidade dos aluguéis vencidos e vincendos até a efetiva desocupação, bem como julgando improcedente o pedido reconvencional de indenização por benfeitorias, direito de retenção e danos ao fundo de comércio.

II. Questão em discussão

2. Discute-se: (i) a existência de nulidade da sentença por cerceamento de defesa, inépcia da inicial e ausência de interesse processual; (ii) a possibilidade de compensação dos aluguéis inadimplidos com despesas realizadas pelo locatário a título de reparos no imóvel; e (iii) a validade da cláusula contratual de renúncia à indenização e ao direito de retenção por benfeitorias.

III. Razões de decidir

3. Inexistem vícios processuais aptos a ensejar nulidade da sentença, uma vez que a petição inicial atende aos requisitos legais e permitiu o pleno exercício do contraditório e da ampla defesa.

4. Não há cerceamento de defesa quando o juízo, como

destinatário da prova, indefere a produção de prova oral por considerar suficientes os elementos documentais constantes dos autos, nos termos do art. 370 do CPC.
5. O inadimplemento dos aluguéis e encargos locatícios restou incontroverso, sendo confessado pelo próprio réu.
6. É válida a cláusula contratual que prevê a renúncia à indenização e ao direito de retenção por benfeitorias, especialmente quando realizadas sem autorização do locador, conforme entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça (Súmula 335).
7. Ausente prova cabal de autorização do locador ou de ajuste prévio para compensação dos valores despendidos com supostos reparos, é inviável o acolhimento da tese defensiva.
8. Correta a improcedência da reconvenção, diante da expressa renúncia contratual e da inexistência de pressupostos legais para indenização.

IV. Dispositivo e tese

9. Recurso desprovido, com majoração dos honorários advocatícios, nos termos do art. 85, §11, do CPC.

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos os autos da Apelação Cível – Processo nº **0832118-89.2022.8.19.0205,** em que é apelante **LUCIANO DE MATOS LOPES** e apelados JOSE LUIS BORGES SILVEIRA e outro

A C O R D A M 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 de despejo por falta de pagamento ajuizada por JOSE LUIS BORGES SILVEIRA em face de LUCIANO DE MATOS LOPES, na qual o autor narra ter celebrado contrato de locação não residencial dos imóveis situados na Rua Cosmos, nº 15, lojas “A” e “B”, e Praça Igará, nº 08, loja, ambos no bairro de Cosmos, pelo prazo determinado de 24 (vinte e quatro) meses, com início em 20/06/2018 e término em 19/06/2020, mediante pagamento mensal de aluguel. Sustenta que o réu deixou de adimplir os aluguéis e encargos locatícios a partir de agosto de 2022, permanecendo no imóvel sem a devida contraprestação, motivo pelo qual requer a rescisão do contrato e a decretação do despejo, caso não purgada a mora.

Citado, o réu apresentou contestação com pedido reconvencional no índex 50700024, na qual não negou a existência do débito locatício, alegando, contudo, que deixou de pagar os aluguéis porque teria realizado reparos urgentes no telhado e na parte elétrica do imóvel, supostamente de responsabilidade do locador, em razão de fortes chuvas que teriam causado danos estruturais ao bem. Sustentou que os valores despendidos com tais obras deveriam ser compensados com os aluguéis vencidos, postulando, em reconvenção, indenização por benfeitorias, direito de retenção, ressarcimento por alegados danos ao fundo de comércio, bem como a condenação do autor por litigância de má-fé.

Réplica em índex 61235953.

O Réu peticionou em índex 50700031 requerendo a intimação de MAP CORRETOR DE IMÓVEIS (imobiliária), que apresentou sua defesa conforme índex 101421426.

Decisão de saneamento, index 74708619, 151201045, 175970557.

Alegações finais em index 179299374, 179468769, 50700683.

Sentença que julgou procedentes os pedidos autorais e improcedente o pedido em reconvenção conforme índex 205637731, adotando o seguinte dispositivo:

> "Por tais razões, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO, extinguindo o processo, com julgamento do mérito, na forma do art. 487, I, do CPC, para declarar rescindido o contrato de locação celebrado entre o autor e o réu e decretar o despejo do imóvel ocupado pelo réu, o qual deverá desocupá-lo, voluntariamente, no prazo de 15 (quinze) dias, na forma do art. 63, §1º, alíneas "a" e "b", da Lei nº 8.245/91, reconhecendo-se, ainda, como devidos os valores locatícios, vencidos e vincendos, até a regular desocupação do bem, os quais serão objeto de ação própria. Outrossim, JULGO IMPROCEDENTES os pedidos deduzidos na reconvenção. Condeno o réu ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que arbitro em 10% sobre o valor da causa, na forma do art. 85, §2° do CPC. Findo o prazo para desocupação voluntária, expeça-se mandado de despejo, com base no art. 65 do referido diploma legal. Certificados o trânsito em julgado e a insubsistência de custas, dê-se baixa e arquive-se. Publique-se. Intimem-se.".

Inconformado, o réu interpôs recurso de apelação (index 50700700), no qual sustenta, em síntese, a nulidade da sentença por cerceamento de defesa, em razão do indeferimento da produção de provas; a inépcia da petição inicial; a inexistência de infração contratual, ao argumento de que os aluguéis teriam sido compensados com os valores despendidos em reparos; a nulidade da cláusula contratual de renúncia à indenização por benfeitorias; e a ausência de interesse processual do autor, pugnando, ao final, pela reforma integral do julgado, com a improcedência do pedido de despejo e o acolhimento da reconvenção.

Foram apresentadas contrarrazões em index 220562586 e 220568849 , em prestígio à sentença ora impugnada.

É O RELATÓRIO.

VOTO

O recurso guarda os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, de forma a trazer o seu conhecimento.

Preliminarmente, as alegações de nulidade da sentença por cerceamento de defesa, de inépcia da petição inicial e de ausência de interesse processual do autor não merecem prosperar.

Com efeito, não se verifica qualquer vício processual capaz de macular o julgado. A petição inicial descreve adequadamente os fatos, indica o fundamento jurídico do pedido e formula pretensão certa e determinada, permitindo o pleno exercício do contraditório e da ampla defesa, tanto que o réu apresentou contestação substancial, com pedido reconvencional, evidenciando a inexistência de prejuízo à sua defesa.

Da mesma forma, não há falar em cerceamento de defesa. O indeferimento da produção de prova oral foi devidamente fundamentado conforme decisão saneadora de índex 175970557, tendo o Juízo de origem consignado que a controvérsia era passível de resolução com base nos elementos documentais constantes dos autos, especialmente o contrato de locação.

Ademais, cumpre frisar que nos termos do artigo 370 do Código de Processo Civil, compete ao magistrado, como destinatário da prova, indeferir diligências inúteis ou meramente protelatórias, inexistindo nulidade quando a prova pretendida se mostra incapaz de alterar a conclusão jurídica adotada.

No caso concreto, ainda que produzida prova acerca da realização de obras no imóvel, tal circunstância não afastaria a incidência da cláusula contratual que expressamente prevê a renúncia à indenização e ao direito de retenção por benfeitorias, tampouco supriria a ausência de autorização do locador.

No mérito, restou incontroverso o inadimplemento dos aluguéis e encargos locatícios a partir de agosto de 2022, fato, inclusive, confessado pelo próprio réu, que limita sua defesa à alegação de compensação dos valores locatícios com despesas que afirma ter suportado com supostos reparos no imóvel. Tal argumento, contudo, não se sustenta.

O contrato de locação celebrado entre as partes (índex 39865268) contém cláusula expressa dispondo que eventuais benfeitorias realizadas no imóvel se incorporam ao bem, sem direito a indenização ou retenção, sobretudo quando realizadas sem autorização do locador. Veja-se:

11ª - Das Benfeitorias:

Só poderá o locatário, introduzir benfeitorias no imóvel quando expressamente autorizada pelo locador, sendo que quaisquer benfeitorias ficarão desde logo incorporadas ao bem, sem que possa o locatário pleitear indenização ou exercitar direito de retenção nelas fundado. Independentemente desse ajuste é lícito o locador exigir, quando da desocupação do imóvel, a sua reposição no estado anterior, tudo às expensas o locatário, para tanto indicado as benfeitorias que deseja ver removidas.

A referida cláusula é plenamente válida, encontrando respaldo na jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, que admite a renúncia convencional à indenização por benfeitorias em contratos de locação, sendo este entendimento sumulado conforme súm. 335, *in verbis*:

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

Além disso, não há prova cabal de que o apelante tenha previamente comunicado o locador acerca da necessidade dos reparos, tampouco de que tenh

obtido autorização para sua realização ou ajustado qualquer forma de compensação com os aluguéis devidos. Os documentos juntados (recortes de conversas via Whatsapp) são unilaterais e posteriores à execução das obras, não sendo suficientes para infirmar o quanto decidido.

Diante desse cenário, a alegação de inexistência de infração contratual não prospera, uma vez que o inadimplemento restou caracterizado, sendo inaplicável a tese de compensação invocada. Por consequência, subsiste o interesse processual do autor na propositura da ação de despejo, mostrando-se adequada e necessária a tutela jurisdicional buscada para a retomada da posse do imóvel.

Por fim, correta a improcedência do pedido reconvencional, pois ausentes os pressupostos legais para qualquer indenização ou direito de retenção, sobretudo diante da expressa renúncia contratual e da inexistência de prova de autorização do locador.

Assim, não se vislumbra qualquer reparo a ser feito na sentença, que deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

Desta forma, voto no sentido de **NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.** Majoro os honorários advocatícios em 2% sobre o valor atualizado da causa, com base na norma contida no art. 85, § 11, do CPC/2015.

Data do Julgamento.

DES. MARIA DA GLORIA OLIVEIRA BANDEIRA DE MELLO
Relatora