

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0686.08.212877-4/003 -  
Comarca de Teófilo Otoni - Apelante: Claudirleia Pereira  
Addiny - Apelados: Maria dos Anjos Rocha e outros -  
Relator: DES. ROGÉRIO MEDEIROS**

#### Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 14ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador Valdez Leite Machado, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM REJEITAR PRELIMINAR E NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 16 de fevereiro de 2012. - Rogério Medeiros - Relator.

#### Notas taquigráficas

DES. ROGÉRIO MEDEIROS - Versam os autos em epígrafe ação de despejo proposta por Maria dos Anjos Rocha, Marly de Souza Rocha e Joaquim Rocha Filho, em face de Claudirleia Pereira Addiny, aduzindo os autores, ora apelados, na peça exordial de f. 02/06, que firmaram com a ré, ora apelante, na data de 16.11.2004, um aditamento do contrato de locação não residencial, que tinha como objeto o imóvel situado na Rua Getúlio Vargas, nº 380, Centro, localizado na comarca de origem deste feito; que a prorrogação avençada entre as partes, ora litigantes, tinha prazo de duração previsto de 24 (vinte e quatro) meses, ou seja, tinha término previsto para a data de 15.11.2006, rescindindo-se o mesmo sem a necessidade de cumprimento de qualquer formalidade judicial ou extrajudicial; que, na data de vencimento de tal contrato, o imóvel locado não foi restituído aos autores, ora apelados, conforme avençado com a locatária, ora apelante; que a ré, ora apelante, foi notificada para desocupar o imóvel na data de 06.12.2007, mantendo-se inerte a respeito. Requereram, por fim, dentre outros pedidos de praxe, a decretação do despejo da ré, ora apelante, além do julgamento antecipado da presente lide.

Mediante a prolatação da r. sentença monocrática de f. 177/179, o douto Magistrado singular a quo julgou procedentes os pedidos elencados na peça exordial do feito em epígrafe.

Em seu apelo de f. 181/183, a ré, ora apelada, suscitou a preliminar de mérito de carência de ação. Quanto ao mérito da questão debatida neste feito, aduziu que houve a prorrogação verbal de tal locação; que as provas documentais de f. 62/65 demonstram as benfeitorias realizadas pela mesma no imóvel; que no local funciona a loja Aladim Perfumaria Ltda., sendo que o despejo da mesma implicará a demissão dos 10 (dez) empregados que nela trabalham; que o magistrado deve atender ao fim social da lei; que a quantia paga pela mesma, à guisa de locação de tal imóvel, qual seja

**Despejo - Locação não residencial - Contrato -  
Renovação verbal - Ônus da prova - Art. 333,  
II, do Código de Processo Civil - Benfeitorias  
- Aquiescência do locador - Ausência - Lucro  
decorrente da atividade comercial - Finalidade  
social da locação - Inexistência - Suspensão do  
despejo - Impossibilidade**

Ementa: Apelação. Locação de imóvel comercial. Renovação verbal. Ausência de prova. Art. 51, I, da Lei nº 8.245/1991. Benfeitorias. Aquiescência do locador. Prova inexistente. Finalidade social da locação. Lucro decorrente do exercício de atividade comercial. Sentença monocrática mantida.

- A teor do disposto no art. 333, II, do Código de Processo Civil (CPC), compete ao réu, locatário, a prova de que houve a renovação verbal do contrato de locação com o autor, locador, sendo que, na falta desta, o pedido de despejo requerido por este último, com base no término da avença celebrada entre as partes, ora litigantes, é medida que se impõe.

- O inciso I do art. 51 da Lei nº 8.245/1991, que já era a aplicável na data da locação discutida nestes autos, vedava a renovação verbal em caso de locação não residencial.

- Não pode o locatário requerer a suspensão do despejo por haver realizado benfeitorias no imóvel objeto da locação, visto que o contrato de locação exigia que qualquer providência nesse sentido dependeria de aprovação prévia do locador, o que não ocorreu.

- O locatário não pode pretender sustar o despejo em curso alegando que o magistrado deveria observar a função social do contrato de locação, uma vez que no imóvel objeto de tal avença se desenvolvia atividade comercial, cujo lucro era integralmente apropriado por ele.

R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais) mensais, é justa e de acordo com os valores praticados pelo mercado; que caberia aos autores, ora apelados, realizar prova do que alegaram na peça exordial deste feito. Requereu, por fim, a reforma integral da r. sentença monocrática, ora vergastada, e, alternativamente, que seja reformada parcialmente a r. sentença monocrática, ora vergastada, para que seja decretada a rescisão contratual a partir da data de 16.11.2009.

Preparo regular, f. 184.

Nas suas contrarrazões de f. 200/202, os autores, ora apelados, pugnaram, basicamente, pela manutenção da r. sentença monocrática, ora vergastada, tal como a mesma foi lançada e, conseqüentemente, que seja julgado improcedente o recurso, ora sob exame.

É o relatório.

Conheço do recurso, presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

a) Preliminar de mérito - carência de ação.

Tal preliminar de mérito se confunde com o mérito da questão debatida nestes autos e com o mesmo será analisada e decidida, *infra*.

Rejeito tal preliminar de mérito.

b) Mérito.

Quanto ao mérito da questão debatida nestes autos, vejo que nenhuma razão assiste à ré, ora apelante, na conformidade das razões a seguir expendidas.

De plano, observo que, ao contrário do que afirmou a ré, ora apelante, em seu recurso, ora sob exame, competia a ela, e não aos autores, na conformidade do disposto no art. 333, II, do CPC, a prova daquilo que alegou em sua contestação de f. 45/50, é dizer, que houve a prorrogação verbal do contrato de locação avençado entre as partes, ora litigantes.

Conforme bem salientado pelo ilibado Magistrado singular *a quo*, no que tange à questão de provas efetivamente produzidas nos autos, a ré, ora apelante, deu-se por satisfeita (f. 175) apenas com o depoimento pessoal da coautora e coapelada, Marly de Souza Rocha, que negou categoricamente que tenha havido a alegada prorrogação verbal do contrato de locação avençado entre as partes, ora litigantes, razão pela qual tal questão se encontra inteiramente superada nos autos em epígrafe.

Nesse ínterim, é preciso ter-se em conta que o art. 51, I, da Lei nº 8.245/1991, que já era a vigente quando da celebração do contrato de locação entre as partes, ora litigantes, vedava a renovação verbal em caso de imóvel não residencial (que é exatamente a hipótese dos autos em epígrafe), exigindo forma escrita para tanto.

A respeito, *mutatis mutandis*:

Ementa: Locação para fins não residenciais. Contratação verbal. Renovação do contrato que se mostra impossível juridicamente. Processo que se tem por bem extinto sem resolução do mérito. - Se a contratação de locação comercial é de natureza verbal, não cabe o pedido de renovação da mesma, pois impossível juridicamente, ante o que dispõe o art. 51, I, da Lei

Federal nº 8.245/91, que exige, taxativamente, o pressuposto da forma escrita. Extinção prematura do processo, com indeferimento da inicial que se 'avaliza' e confirma (TJMG - 13ª Câmara Cível - AC nº 1.0686.05.144577-9/001 - Relator: Des. Francisco Kupilowski - Data do julgamento: 30.11.2006 - Data da publicação: 15.12.2006).

Lado outro, não tem a ré, ora apelante, o direito de retenção e ou indenização das benfeitorias que alega ter realizado no imóvel objeto da presente demanda, visto que, mais uma vez, não demonstrou ter recebido a aquiescência dos senhorios para tanto, conforme estipulado na cláusula 8ª (oitava) do contrato de locação de f. 52/59, cujo teor é o seguinte, *verbis*:

Oitava: Quaisquer benfeitorias, ainda que necessárias, porventura construídas, aderem ao imóvel, renunciando a locatária expressamente ao direito de retenção e indenização, salvo se convier a locadora que tudo seja repostado no anterior estado, cabendo, neste caso, a locatária, fazer a reposição por sua conta.

Anoto que não há notícia, nestes autos, de pedido contraposto feito pela ré, ora apelante, questionado eventual abusividade contida em tal disposição contratual, razão pela qual, também nesta seara, não há como se dar guarida ao seu pleito.

Ainda acerca do tópico analisado no parágrafo imediatamente anterior, observo que, na cláusula 5ª (quinta) do contrato de locação aviado entre as partes, ora litigantes, a ré, ora apelante, declarou ter recebido o imóvel em comento em perfeitas condições, razão pela qual não é desarrazoado supor que as benfeitorias que a mesma alegou ter realizado no local tivessem como objeto apenas facilitar a utilização do mesmo para a consecução das próprias atividades comerciais que ali eram exercidas.

No que diz respeito à alegada demissão de funcionários da empresa de propriedade da ré, ora apelante, sediada no imóvel e objeto da presente lide, observo que tal questão trata de matéria estranha à lide, não tendo o condão de evitar o despejo requerido pelos autores, ora apelantes.

É igualmente estranho ao objeto da lide o valor do aluguel pago pela ré, ora apelante, aos autores, ora apelados, visto que o presente feito trata de ação de despejo, e não de renovação de locação.

Nesse ínterim, considero absurda a alegação da ré, ora apelante, qual seja a de que o douto Magistrado singular *a quo* deveria "atender ao fim social" de tal locação, quando se observa que, na realidade, a mesma se destina à atividade comercial da ora recorrente, que, evidentemente, se apropria integralmente dos lucros auferidos pelo exercício de tal mister.

Por fim, informo que não há como se dar provimento ao pedido alternativo feito pela ré, ora apelante, qual seja o de que, em caso de eventual rescisão do contrato de locação, ora sob exame, a mesma tenha como termo inicial a data de 16.11.2009, a uma, porque

o mesmo não foi aviado em sede de pedido reconvenicional no momento processual adequado, constituindo-se, portanto, em inovação recursal e supressão de instância, e, a duas, porque a própria sentença monocrática, ora vergastada, foi mais benéfica às pretensões da ré, ora recorrente, nesse sentido.

Isso posto, em face do que foi exposto alhures, mantendo a r. sentença monocrática de f. 177/179 por seus próprios e excelentes fundamentos, nego provimento ao apelo de f. 181/183.

Custas recursais, pela ré, ora apelante.

Votaram de acordo com o Relatora os DESEMBARGADORES ESTEVÃO LUCCHESI e VALDEZ LEITE MACHADO.

*Súmula* - REJEITARAM PRELIMINAR E NEGARAM PROVIMENTO.