

Locação - Benfeitorias - Indenização - Direito de retenção - Impossibilidade - Contrato - Autonomia da vontade

Ementa: Ação de cobrança. Benfeitorias. Indenização. Direito de retenção. Impossibilidade. Contrato. Autonomia da vontade. Ausência de vício. *Pacta sunt servanda*.

- Não há que se falar em direito de indenização e retenção de benfeitorias, quando inexistente consentimento expresso do locador para a sua realização.

- Inexistindo vícios e estando o contrato claro e devidamente assinado pelas partes que têm autonomia de vontade, suas disposições têm que ser rigorosamente seguidas, consoante o *pacta sunt servanda*.

Recurso não provido.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.05.692642-1/002 - Comarca de Belo Horizonte - Apelantes: Iso Parts Indústria e Comércio Ltda. e outro - Apelado: Geraldo Magela Cunha - Litisconsorte: Delma Regina Moreira - Relator: DES. ALBERTO ALUÍZIO PACHECO DE ANDRADE

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 10ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a

Presidência do Desembargador Gutemberg da Mota e Silva, na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 23 de novembro de 2010. - Alberto Aluizio Pacheco de Andrade - Relator.

Notas taquigráficas

DES. ALBERTO ALUÍZIO PACHECO DE ANDRADE - Presentes os pressupostos objetivos e subjetivos de admissibilidade, conheço do recurso.

Trata-se de apelação cível interposta contra decisão monocrática proferida pelo MM. Juiz da 5ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte, que, na ação de cobrança pelo rito ordinário, julgou procedente o pedido inicial e improcedente o pedido reconvenicional.

O apelante aduz que faz jus às indenizações por benfeitorias, tendo em vista a aceitação tácita do proprietário, devendo a sentença ser reformada.

Contrarrazões apresentadas às f. 275/278.

Em síntese, é o relatório. Passo à decisão:

Em que pesem as razões trazidas para o âmbito recursal, a sentença primeva não merece reparo.

Dispõe a cláusula sétima do Contrato de Locação de f. 07:

O locatário não poderá, em nenhuma hipótese realizar qualquer benfeitoria ou construção no imóvel locado sem prévia anuência, por escrito do locador, quando deverão ser estabelecidas as condições para a realização das benfeitorias ou construções. Se apesar desta proibição vier o locatário a efetivar benfeitorias ou construções, quer sejam necessárias, úteis ou voluptuárias, ficará obrigado a removê-las se o locador assim o desejar. Caso o locador resolva receber o imóvel com as benfeitorias e construções realizadas, não terá o locatário nenhum direito à indenização pelas mesmas, e em hipótese alguma, direito à retenção do imóvel, uma vez que as mesmas aderirão ao mesmo.

A Lei nº 8.245/91 (a lei de locações) em seu art. 35 dispõe:

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.

Assim, para que o apelante pudesse se valer do direito à indenização e retenção das benfeitorias que alega terem sido realizadas no imóvel, necessário o consentimento expresso do locador neste sentido, o que não restou comprovado nos autos. A simples alegação de "aceitação tácita" não é suficiente.

Este também é o posicionamento deste e. Tribunal, consubstanciado no Acórdão de nº 2.0000.00.439674-3/000, Relatora Des.ª Heloísa Combat:

Ação de despejo. Relação locatícia. Código de Defesa do Consumidor. Inaplicabilidade. Cláusula exonerativa do dever de indenizar benfeitorias e acessões. Artigo 35 da Lei 8.245/91. Validade. - O Código de Defesa do Consumidor é inaplicável aos contratos de locação, por não caracterizar a relação locatícia relação de consumo e por basear-se o contrato em legislação específica. - É plenamente válida a cláusula que exonera o locador de indenizar o locatário pelas benfeitorias e acessões realizadas no imóvel, mormente quando foram realizadas sem o seu consentimento, nos termos do artigo 35 da Lei 8.245/91.

Estando o contrato claro e devidamente assinado pelas partes, que têm autonomia de vontade, suas disposições têm que ser rigorosamente seguidas, consoante o *pacta sunt servanda*.

Inexistindo vício, o contrato faz lei entre as partes. Caso contrário, presenciaria-se uma extrema insegurança jurídica das relações firmadas entre os particulares.

Sobre o tema brilhantemente se manifesta Sílvio de Salvo Venosa, in *Direito Civil*, v. II, 2003, p. 376:

Essa obrigatoriedade forma a base do direito contratual. O ordenamento deve conferir à parte instrumentos judiciais para obrigar o contratante a cumprir o contrato ou a indenizar pelas perdas e danos. Não tivesse o contrato força obrigatória e estaria estabelecido o caos.

Em face do acima exposto, nego provimento à apelação, mantendo íntegra a decisão monocrática por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Custas recursais, pelo apelante.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES PEREIRA DA SILVA e GUTEMBERG DA MOTA E SILVA.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO.