

interesse do locador para continuar na relação locatícia, notificação prévia ao locatário, prazo de 30 dias para a entrega das chaves do imóvel, agiu o apelado em exercício regular do direito a ele conferido pelo art. 57 da Lei 8.245/91, não havendo que se falar em ilícito ou indenização.

- Se a apelante realizou o preparo recursal é porque não faz jus aos benefícios da justiça gratuita.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0313.06.205619-4/001 - Comarca de Ipatinga - Apelante: Cléia Modas Ltda. - Apelado: Henrique Abreu Magalhães - Relator: DES. SEBASTIÃO PEREIRA DE SOUZA

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM REJEITAR A PRELIMINAR E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 18 de junho de 2008. - *Sebastião Pereira de Souza* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. SEBASTIÃO PEREIRA DE SOUZA - Conheço do recurso, porque regular e tempestivamente aviado, constatados os pressupostos subjetivos e objetivos de admissibilidade.

O caso é o seguinte: insurge-se a ré Cléia Modas Ltda. contra a r. sentença, que, nos autos da ação de despejo proposta por Henrique Abreu Magalhães, julgou parcialmente procedente os pedidos iniciais, decretando o despejo compulsório da apelante, sem qualquer direito à indenização por eventual benfeitoria.

Em suas razões de recurso de f. 64/69, pediu a apelante, inicialmente, as benesses da justiça gratuita. No mérito, protesta pelo deferimento de seu direito de retenção por benfeitorias, alegando ser abusiva e de má-fé a cláusula que menciona a inexistência de indenização por benfeitoria, uma vez que em momento algum o apelado a alertou sobre a referida cláusula. Sustenta, ainda, que, quando da assinatura do contrato de locação, não podia imaginar que existiam cláusulas que futuramente poderiam lhe trazer prejuízos. Afirmo não ser justo o despejo. Por fim, ao fundamento de que não lhe foi oportunizada a produção de provas das alegadas benfeitorias, pede a anulação da r. sentença, para que outra seja proferida pelo Juízo *a quo*.

Pois bem. Inicialmente, verifico que sem razão a apelante no tocante ao pedido de assistência judiciária.

Certo é que o pedido de justiça gratuita, formulado na apelação pela ré da ação, deve ser acolhido, uma

Despejo - Locação não residencial - Denúncia vazia - Pressupostos autorizadores - Benfeitorias - Indenização - Não-cabimento - Justiça gratuita - Recolhimento do preparo - Pedido prejudicado

Ementa: Civil e processual civil. Ação de despejo. Imóvel não residencial. Denúncia vazia. Pressupostos autorizadores presentes. Contrato de locação avençado conforme a legislação vigente. Indenização pelas benfeitorias. Não-cabimento. Justiça gratuita. Recolhimento do preparo. Pedido prejudicado.

- Não há cerceamento de defesa quando o juiz oportuniza à parte a produção de provas e esta peticiona informando que não pretende produzi-las.

- O locatário não faz jus as benfeitorias por ele realizadas no imóvel se o contrato celebrado entre as partes dispuser taxativamente que as benfeitorias, mesmo as de edificação autorizada pela dita locadora, não serão indenizáveis, faculdade concedida pelo art. 35 da Lei 8.245/91.

- Encontrando-se presentes os pressupostos autorizadores da denúncia vazia da locação não residencial, quais sejam locação por tempo indeterminado, não-

vez que este é o primeiro momento em que a parte necessitou de tal benefício - preparo do recurso.

No entanto, tal pedido restou prejudicado, visto que, no presente caso, a apelante interpôs recurso de apelação recolhendo as respectivas custas recursais - f. 65 -, demonstrando que não subsiste a tibia econômica que lhe ensejaria a concessão do benefício.

Assim, se a apelante realizou o preparo recursal, é porque não faz jus aos benefícios da justiça gratuita.

Preliminar - Cerceamento de defesa.

Insurge ainda a apelante, sustentado que não lhe foi oportunizada a produção de provas periciais e testemunhais, indispensáveis para igualar as partes na relação processual. No entanto, tenho que sem razão, se não, vejamos.

Na decisão de f. 52 proferida pelo MM. Juiz, antes da sentença, determinou-se que as partes se manifestassem no prazo de cinco dias sobre o interesse de produzir outras provas, "para que não seja alegado cerceamento de defesa ao exercício do contraditório".

Posteriormente, peticionou a ora apelante informando, à f. 54, que, "em atendimento ao respeitável despacho de fls., vem dizer que não pretende produzir outras provas".

Ora, como se vê do acima transcrito, a irrisignação da apelante sobre o alegado cerceamento de defesa mostra-se totalmente inaceitável, motivo pelo qual rejeito a preliminar.

Mérito.

Em relação ao direito de retenção por benfeitorias, o contrato celebrado entre as partes é taxativo ao dispor que as benfeitorias, mesmo as de edificação autorizada pela dita locadora, não serão indenizáveis, faculdade concedida pelo art. 35 da Lei 8.245/91, conforme se lê na sua cláusula XII:

Indenização e direito de retenção: Toda e qualquer benfeitoria autorizada pelo LOCADOR, ainda que útil ou necessária, ficará automaticamente incorporado ao imóvel, sem prejuízo do disposto na letra 'e', da cláusula oitava deste instrumento, não podendo o LOCATÁRIO pretender qualquer indenização ou ressarcimento, bem como arguir direito de retenção sobre as mesmas (f. 06v.).

Saliente-se que também não prospera o argumento da defesa da apelante de que não tinha conhecimento da referida cláusula, visto que não pode se escusar a apelante de cumprir uma obrigação ao argumento de que não a conhecia, ainda mais sendo a mesma comerciante, habituada a lidar com contratos e a realizar negociações.

Ademais, a cláusula contratual que se refere às benfeitorias está claramente disposta no contrato de locação de f. 06, inclusive com letras garrafais, contrato este devidamente assinado pela apelante.

Não assiste razão à apelante, nem sequer quanto ao direito de indenização pelo fundo de comércio. É a

razão é simples: a apelante somente teria direito à indenização pelo fundo de comércio se tivesse direito à renovatória ou se o contrato vigorasse por prazo determinado - inteligência dos art. 52, § 3º, da Lei 8.245/91 e 389 do Código Civil. O caso dos autos não se enquadra em nenhuma dessas hipóteses.

Dessa forma, tem-se que o pacto foi voluntariamente aceito pelas partes, não existindo demonstração de vício de consentimento ou coação capazes de macular a avença.

Não mais se interessando em prosseguir com o contrato, o apelado notificou a apelante para desocupar o imóvel no prazo de 30 dias (f. 07).

Assim, encontrando-se presentes os pressupostos autorizadores da denúncia vazia da locação não residencial, quais sejam: locação por tempo indeterminado, não-interesse do locador para continuar na relação locatícia, notificação prévia ao locatário e prazo de 30 dias para a entrega das chaves do imóvel, agiu o apelado em exercício regular do direito a ele conferido pelo art. 57 da Lei 8.245/91, não havendo que se falar em ilícito ou indenização.

Com esses fundamentos, nego provimento ao recurso, para manter a r. sentença nos seus próprios e jurídicos fundamentos e mais o que ora acrescento.

Custas recursais, pela apelante.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES NICOLAU MASSELLI e JOSÉ AMANCIO.

Súmula - REJEITARAM A PRELIMINAR E NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.

...