



ESTADO DE SANTA CATARINA TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5018337-40.2022.8.24.0000/SC

RELATORA: DESEMBARGADORA CLÁUDIA LAMBERT DE FARIA **AGRAVANTE:** ---
- AGRAVANTE: ---- **AGRAVADO:** ---- **AGRAVADO:** ---- **AGRAVADO:** ---- **AGRAVADO:** ----
---- AGRAVADO: ---- **AGRAVADO:** ----

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por ---- contra a decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara da comarca de Porto Belo que, nos autos da ação indenizatória n. 5001358-71.2022.8.24.0139, indeferiu o pedido de tutela de urgência (evento 7, DESPADEC1).

Nas razões, alegam, em síntese, que alugaram um terreno sem edificações e ajustaram que lhes caberia o pagamento do valor certo e ajustado e a edificação de um galpão de alvenaria e madeira, com cobertura de telhas e *etenit* e, aos agravados, a entrega da posse do imóvel; até a presente data ocupam o imóvel; no contrato de locação não havia qualquer menção de renúncia, a qualquer espécie de direito; em meados de 2021, foram surpreendidos com a visita de um dos proprietários, cientificando-lhes o não intuito na renovação do contrato de locação e exigindo a desocupação.

Defendem, ainda, que se, eventualmente, anos depois de realizada a acessão, assinaram contrato renunciando eventual benfeitoria, não geraria perdimento de eventual indenização pela acessão; ainda que se tratasse de eventual benfeitoria, igualmente teriam direito à indenização, porquanto não houve qualquer renúncia *ex tunc*; no contrato de 2001 não havia previsão de renúncia; as partes firmaram um novo instrumento escrito somente em 2005, quando o imóvel já estava finalizado e edificado.

Pugnam pela concessão da tutela antecipada recursal e, ao final, pela procedência do recurso com a reforma da decisão recorrida.

Contrarrazões no evento 36, CONTRAZ1.

Os autos vieram conclusos para julgamento.

VOTO

O recurso preenche os requisitos de admissibilidade, motivo pelo qual deve ser conhecido.

A controvérsia reside na possibilidade de exercício do direito de retenção do imóvel locado pelos agravantes, porquanto sustentam que realizaram uma acessão no imóvel e o contrato posterior previu a renúncia somente às benfeitorias e ao direito de retenção.

Sabe-se que "*As acessões realizadas no imóvel recebem o mesmo tratamento legal dispensado às benfeitorias, não fazendo jus o locatário à sua indenização ou retenção quando houver cláusula contratual expressa que a vede (art. 35 da Lei n. 8.245/1991)*" (TJSC, Apelação Cível n. 2010.020216-2, de Palhoça, rel. Des. Joel Figueira Júnior, Sexta Câmara de Direito Civil, j. 8 Gabinete Desembargador Saul Steil 11-07-2013). Logo, a questão afeta ao instituto acessão ou benfeitoria deve ser analisada sob o mesmo prisma da existência ou não de cláusula de renúncia.

Pois bem.

Analisando-se os autos de origem, infre-se que as partes celebraram contrato de locação de um terreno situado na ----, na cidade de ----, em 15/09/2001, pelo valor de U\$ 1.000,00 e pelo prazo de um ano (evento 1, CONTR19).

Na cláusula 8, do referido contrato, as partes estipularam que o locatário teria "*a autorização de construir um galpão de alvenaria e madeira, com cobertura de telhas e etenit, com banheiros, e as dependências necessárias para restaurante*".

No contrato firmado pelas partes, em 2014 (evento 1, CONTR21), na cláusula quinta, parágrafo quinto, restou estipulado que "*toda benfeitoria a ser introduzida no imóvel locado, será objeto de incorporação ao imóvel e passarão a fazer parte integrante deste, passando a pertencer automaticamente ao LOCADOR sem que para isso o LOCATÁRIO adquira direitos a qualquer indenização ou retenção, renunciando desde já, e, expressamente, às prerrogativas previstas no Código Civil Brasileiro sobre eventual direito a qualquer indenização, a não ser aquelas benfeitorias que de si seja, de natureza removível*".

Ora, ao que parece, os contratantes estabeleceram a renúncia à indenização, às benfeitorias e ao direito de retenção a partir da referida data, o que não atingiria o galpão a que os recorrentes restaram autorizados, expressamente, a construir .

Sobre o tema, colhe-se o seguinte julgado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA. Decisão agravada que deferiu a medida liminar de despejo. Insurgência do réu. Alegação de construção de benfeitorias necessárias e úteis no imóvel. Acolhimento. Contrato inicial celebrado entre as partes que descrevia o imóvel somente como "terreno murado". Prova documental apresentada pelo agravante que atesta as benfeitorias alegadas, consistentes em edificações visando o exercício de suas atividades empresariais. Benfeitorias necessárias e úteis que autorizam ao locatário exercer seu direito de retenção, por força dos art. 578 do CC e art. 35 da Lei nº 8.245/91. Ausência de renúncia do direito no contrato de locação. Decisão agravada modificada para revogar a ordem de despejo. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (TJPR - 17ª Câmara Cível - 0053463-98.2021.8.16.0000 - São José dos Pinhais - Rel.: DESEMBARGADOR ROGERIO RIBAS - J. 11.07.2022).

Em decorrência, voto no sentido de conhecer do recurso e dar-lhe provimento, confirmando a tutela de urgência deferida no evento 20, DESPADEC1.

Documento eletrônico assinado por **CLÁUDIA LAMBERT DE FARIA, Desembargadora**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://eproc2g.tjsc.jus.br/eproc/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **3905486v4** e do código CRC **bb045704**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): CLÁUDIA LAMBERT DE FARIA Data
e Hora: 1/9/2023, às 9:55:59

5018337-40.2022.8.24.0000

3905486.V4