



ESTADO DA PARAÍBA  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
Gabinete do Desembargador  
**Marcos Cavalcanti de Albuquerque**

**A**

**Apelação Cível** – N. 0012378-73.2014.815.0011

**Relator: Des. Marcos Cavalcanti de Albuquerque.**

**Apelante:** Maria Anália Gomes – Adv.: Saulo José Rodrigues de Farias (OAB-PB 9.386).

**Apelado:** Nilce de Medeiros Nóbrega – Adv.: Alexei Ramos de Amorim (OAB-PB 9.164) e outros.

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PRELIMINAR DE OFENSA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. ANÁLISE DA OBJETIVIDADE NAS RAZÕES DA APELAÇÃO SUFICIENTE PARA COMPREENDER O INCONFORMISMO DA APELANTE. OFENSA NÃO CONFIGURADA. MÉRITO. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL. BENFEITORIAS NO IMÓVEL. PEDIDO DE RESSARCIMENTO PELO VALOR GASTO. INTELIGÊNCIA DO ART. 578 DO C/C 2002: SALVO DISPOSIÇÃO EM CONTRÁRIO, O LOCATÁRIO GOZA DO DIREITO DE RETENÇÃO, NO CASO DE BENFEITORIAS NECESSÁRIAS, OU NO DE BENFEITORIAS ÚTEIS, SE ESTAS HOUVEREM SIDO FEITAS COM EXPRESSO CONSENTIMENTO DO LOCADOR.

- Preliminar de Ofensa ao Princípio da Dialeiticidade - Para configuração de tal vício nos pressupostos de admissibilidade recursal, se faz necessário que o recorrente lance em suas razões recursais questionamentos dissociados dos fundamentos da decisão impugnada. O que não ocorrerá no caso, pois

a Recorrente trouxe argumentos claros e objetivos dos motivos que entende pela reforma da sentença, não configurando qualquer vício em sua peça recursal. **Rejeição da Preliminar.**

- **Mérito** - Bem imóvel fruto de herança, em condomínio com outros herdeiros. Pacto locatício feito apenas com um dos herdeiros, ausência de provas da avença com anuência dos demais herdeiros, bem como, que as supostas benfeitorias foram úteis ou necessárias. Inteligência do art. 578, do CC/2002. Ônus da prova deficiente. Pedido de ressarcimento improcedente. manutenção da sentença. Desprovemento do Apelo.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos acima identificados.

Acordam os desembargadores da Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça, por unanimidade, em rejeitar a preliminar e, no mérito, por igual votação, negar provimento ao apelo.

### **RELATÓRIO**

Trata-se de **Apelação Cível** (fls.198/199) interposta por **Maria Anália Gomes** contra sentença (fls. 194/196) proferida pelo Juízo de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande, que nos autos da Ação Declaratória de Nulidade Contratual c/c Desocupação do Imóvel promovida por **Nilce de Medeiros Nóbrega**, ora Apelada, julgou improcedente o pedido.

O Magistrado de primeiro grau, na sentença combatida, julgou extinto, sem resolução do mérito, o pedido referente à declaração de nulidade do contrato de locação e desocupação do imóvel, por perda superveniente do objeto, ante acordo firmado entre as partes, e julgou improcedente o pedido contraposto ressarcitório formulado pela Ré/Apelante relativo a supostas benfeitorias efetuadas no imóvel.

Irresignada, a Apelante pugna pela nulidade da sentença, em virtude da improcedência do pedido relativo ao ressarcimento das benfeitorias que, supostamente, realizou no imóvel locado, no valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

Assevera que existem provas nos autos que confirmam a ocorrência de tal fato, não necessitando juntar recibos de materiais de construção, pois o herdeiro locador autorizou à recorrente realizar as obras, mediante desconto de aluguéis.

Contrarrazões às fls. 202/209 postulando, preliminarmente, pelo não conhecimento do apelo, por ofensa ao Princípio da Dialeticidade, no mérito, pugna pela manutenção da sentença.

Instada a se pronunciar, a Procuradoria de Justiça emitiu parecer fls. 215/218, contudo, sem intervir no feito.

É o relatório.

### **VOTO**

#### **PRELIMINAR DA PARTE APELADA POR OFENSA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE**

Alega a Apelada a ocorrência de ofensa ao Princípio da Dialeticidade por parte da Apelante, sustentando que a recorrente não impugnou especificamente os fundamentos da sentença.

Não merece prosperar a insurgência da Apelada, pois a Apelante se insurge explicando os motivos que entende que a sentença deve ser modificada, pugnando pelo ressarcimento da quantia que, supostamente, fora despendida com benfeitorias no imóvel locado, pedido este que foi julgado improcedente.

Assim, **REJEITO A PRELIMINAR**

### **MÉRITO**

Conheço do Apelo, pois presentes os requisitos de

admissibilidade.

O cerne do Apelo consiste no pedido de ressarcimento de supostas benfeitorias realizadas pela Apelante em imóvel que ocupava no período do contrato de locação, no valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

Analisando os autos, não encontro provas suficientes para acolher o pedido da Apelante, pois, como se sabe, as benfeitorias realizadas em imóvel locado, só serão restituídas, caso sejam benfeitorias úteis ou necessárias ou caso haja no contrato de locação cláusula entre as partes prevendo tal pactuação.

Assim, observando inicialmente o contrato em sua cláusula XII, existe disposição em sentido contrário, impedindo a locatária de reter benfeitorias.

Ademais, mesmo que tal cláusula fosse superada, o bem imóvel locado é bem de herança, em condomínio, sendo necessária a outorga de todos os herdeiros, não sendo suficiente o recibo colacionado aos autos, que não prova tal anuência dos outros herdeiros, bem como, não se tem provas de que as supostas benfeitorias foram úteis ou necessárias.

*Veja-se o que dispõe o Código Civil de 2002:*

*Art. 578. Salvo disposição em contrário, o locatário goza do direito de retenção, no caso de benfeitorias necessárias, ou no de benfeitorias úteis, se estas houverem sido feitas com expresse consentimento do locador.*

Assim, não havendo provas de que as benfeitorias foram úteis ou necessárias, bem como que ocorreram com a anuência dos outros herdeiros, a Apelante não cumpriu com o seu ônus de provar fato constitutivo de seu direito, sendo imperioso a manutenção da sentença de improcedência.

Ante o exposto, **REJEITO A PRELIMINAR DE OFENSA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE LEVANTADA PELA APELADA E, NO MÉRITO, NEGO PROVIMENTO AO RECURSO APELATÓRIO**, mantendo a sentença em todos os termos.

Em virtude da sucumbência recursal, majoro os honorários

advocatícios em R\$ 500,00 (quinhentos reais), conforme art. 85, §11, do CPC/2015.

É o meu voto.

Presidiu a sessão o Excelentíssimo Senhor Desembargador Marcos Cavalcanti de Albuquerque. Participaram do julgamento os Excelentíssimos Senhores Desembargadores Marcos Cavalcanti de Albuquerque – Relator, Maria das Graças Morais Guedes e Saulo Henriques de Sá e Benevides.

Presente ao julgamento o Excelentíssimo Senhor Doutor Rodrigo Marques da Nóbrega, Promotor de Justiça convocado.

Sala de sessões da Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa, 05 de junho de 2018.

**Des. Marcos Cavalcanti de Albuquerque**  
**R e l a t o r**