

TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL

CONTRATO DE LOCAÇÃO

CLÁUSULA DE RENÚNCIA AO RESPECTIVO DIREITO — VALIDADE

RESUMO

- Observa-se, na cláusula XI, do contrato de locação, que a apelante renunciou a indenização por benfeitorias realizadas no imóvel, bem como ao direito de retenção. - A Súmula 15, do 2º Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, enuncia: "É dispensável prova sobre benfeitorias se há cláusula contratual em que o locatário renunciou ao respectivo direito de retenção ou de indenização". - Ambas as preliminares não merecem agasalho, ante a fragilidade da fundamentação desenvolvida. - No mérito, a recorrente pugna pela indenização das benfeitorias necessárias efetuadas no imóvel. - A mencionada cláusula XI, do contrato de locação, sepulta tal pretensão, quando dispõe, de modo expresso, contrariamente ao direito de indenização e de retenção, seja qual for a modalidade de benfeitorias. - O art. 35, da Lei nº 8.245/91, é cristalino, ao estabelecer que: "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". - A parte inicial deste dispositivo representa uma inovação, ao permitir que as partes derroguem a obrigatoriedade de indenização, pelo locador ao locatário, das benfeitorias necessárias efetivadas no imóvel, excluindo, em consequência, o "jus retentionis". Ac. de 26-05-1995 Arquivo do EMFOR, TJ/2.552 EMENTÁRIO FORENSE. Maio, 1995. Ano XLVII. Nº 558

EMENTA

Havendo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias não são indenizáveis e não se reconhece o direito de retenção.