



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 714.292 - SP (2015/0113477-9)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : RAVEL VEÍCULOS E PEÇAS LTDA
ADVOGADO : HELIANDRO SANTOS DE LIMA
AGRAVADO : PREVIDÊNCIA USIMINAS
ADVOGADOS : MICHEL ELIAS ZAMARI
RAFAEL ALESSANDRO VIGGIANO DE BRITO TORRES E OUTRO(S)
SÉRGIO LUIZ AKAOUI MARCONDES

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. MELHORIAS REALIZADAS NO IMÓVEL. INDENIZAÇÃO. ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. A reforma do julgado demandaria o reexame do contexto fático-probatório, procedimento vedado na estreita via do recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

2. Agravo regimental não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Brasília (DF), 15 de dezembro de 2015(Data do Julgamento)

Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 714.292 - SP (2015/0113477-9)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

Trata-se de agravo regimental interposto por RAVEL VEÍCULOS E PEÇAS LTDA. contra decisão desta relatoria que conheceu do agravo para negar seguimento ao recurso especial.

Nas razões do regimental, a agravante repete as alegações trazidas na petição de recurso especial e requer seja o presente julgado pelo colegiado.

Ao final, requer o provimento do recurso.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 714.292 - SP (2015/0113477-9)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

A irresignação não merece prosperar.

Os argumentos expendidos nas razões do regimental são insuficientes para autorizar a reforma decisão agravada, de modo que esta merece ser mantida por seus próprios fundamentos:

"Trata-se de agravo de decisão que inadmitiu recurso especial interposto por RAVEL VEÍCULOS E PEÇAS LTDA., com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas 'a' e 'c', da Constituição Federal, atacando acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

'Locação. Indenização. Ação julgada improcedente. Demolição de prédio e construção de outro no terreno. Pretensão à indenização pela acessão feita. Contrato que prevê cláusula de renúncia ao direito de indenização. Direito dispositivo. Súmula 335 do Superior Tribunal de Justiça. Locatária que ainda ocupa o imóvel, ainda que com locadora diversa e que adquiriu os direitos sobre o bem locado. Não conhecimento do agravo retido e improvimento da apelação.

Cuidando de direito dispositivo, renunciando o locatário ao pagamento de indenização pelas benfeitorias e acessões, não pode, depois de cedido os direitos sobre o imóvel locado para terceiro, sem rompimento do vínculo locatício, buscar ele ressarcir-se dos gastos eventualmente realizados para a construção, ainda que se trate de 'moderno prédio', máxime quando não demonstrado vício ou defeito do ato jurídico bilateral, pouco importando boa ou má-fé do locatário' (e-STJ fl. 744).

Nas razões do especial, a recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos artigos 547 e 548, parágrafo único, do Código Civil de 1916 e 34, parágrafo único, da Lei nº 6.766/1979. Sustenta que não renunciou ao direito de receber indenização por benfeitorias realizadas no imóvel locado e que houve má-fé do proprietário em colocar o imóvel à venda pouco tempo depois de realizadas as obras pelo ora recorrente (e-STJ fls. 780/800).

É o relatório.

DECIDO.

Ultrapassado o conhecimento do agravo, passa-se à análise do recurso especial.

O recurso não merece prosperar.

Quanto à renúncia ao direito de indenização por benfeitorias realizadas no imóvel, assim se manifestou o tribunal de origem:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

'Assim porque os termos do contrato de locação entabulado entre as partes contém a seguinte previsão expressa: 'Cláusula primeira, paragrafo único: Caso a edificação existente no imóvel venha a ser demolida pelo locatário, o mesmo deverá às suas expensas recompor nova edificação, com área construída no mínimo compatível com a existente e de valor 2 vezes superior, tomando-se por base a sua avaliação de R\$ 285,00 por m2 de área construída, base julho/94' (fls. 16).

E na cláusula 6ª estabelece: 'A locatária se obriga a conservar o imóvel e fazer às suas expensas os consertos e reparos dos estragos a que der causa. Finda ou rescindida a locação, a locatária se obriga a restituir o imóvel com todas as benfeitorias nele existentes e mais as que nele venha a construir, as quais ficam de pleno direito incorporadas ao imóvel locado, inexistindo qualquer indenização'.

Diante disso, forçoso concluir que a locatária renunciou expressamente a qualquer indenização, seja relativa a benfeitorias, seja relativa a acessões. É inegável que acessão e benfeitoria são institutos diversos e com regramentos próprios, mas, ainda assim, não há como acolher a pretensão indenizatória formulada pela autora. Bem se vê que no contrato escrito, houve renúncia ao direito de indenização e assim poderia fazê-lo, cuidando-se de mero direito dispositivo. A propósito, nesse sentido é a Súmula 335 do STJ. No mesmo sentido já se decidiu que 'ainda que a construção do prédio em terreno locado possa ser tecnicamente considerada acessão, e não benfeitoria, válida é a cláusula contratual que exclui o respectivo direito de indenização, porque se cuida, em última análise, de estipulação envolvendo direito disponível' (e-STJ fls. 745/746).

Ora, rever a conclusão do acórdão de que a recorrente renunciou direito à indenização por eventuais melhorias realizadas no imóvel locado exigiria a revisão de cláusulas contratuais, inviável na estreita via do recurso especial (Súmula nº 5/STJ).

Por fim, no que diz respeito à alegação de que o proprietário teria agido com má-fé ao anunciar o imóvel poucos meses após o término da obra, assim concluiu o tribunal estadual:

'Importa consignar que, no caso, a demolição da antiga construção ali existente não foi, em momento algum, imposta à locatária, sendo certo que, se assim procedeu, foi por livre e espontânea vontade e, à evidência, objetivando a maior lucratividade de suas atividades empresariais, já que se cuida de concessionária autorizada de veículos de fabricante nacional. Pouco importa que tenha demolido construção velha e ali edificado 'moderno prédio', como afirma, valorizando o imóvel, pois o fez por sua conta e risco. Ademais, não restou demonstrado qualquer vício ou defeito do ato jurídico bilateral, devendo prevalecer o princípio basilar do 'pacta sunt servanda'.' (e-STJ fl. 746).

Portanto, rever tal entendimento do acórdão impugnado implicaria o reexame de cláusulas contratuais e do contexto fático-probatório, procedimento



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

inadmissível nesse âmbito, nos termos das Súmulas nº 5 e nº 7/STJ.

Ante o exposto, conheço do agravo para negar seguimento ao recurso especial" (e-STJ fls. 957/959).

Assim, não prosperam as alegações postas no regimental, incapazes de alterar as razões da decisão impugnada, que merece ser mantida por seus próprios fundamentos.

Diante de todo o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0113477-9

**AgRg nos EDcl no
AREsp 714.292 / SP**

Números Origem: 20050242530 92398669720088260000 99305 9932005

EM MESA

JULGADO: 15/12/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. LUIZA CRISTINA FONSECA FRISCHEISEN

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : RAVEL VEÍCULOS E PEÇAS LTDA
ADVOGADO : HELIANDRO SANTOS DE LIMA
AGRAVADO : PREVIDÊNCIA USIMINAS
ADVOGADOS : SÉRGIO LUIZ AKAOUI MARCONDES
MICHEL ELIAS ZAMARI
RAFAEL ALESSANDRO VIGGIANO DE BRITO TORRES E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : RAVEL VEÍCULOS E PEÇAS LTDA
ADVOGADO : HELIANDRO SANTOS DE LIMA
AGRAVADO : PREVIDÊNCIA USIMINAS
ADVOGADOS : SÉRGIO LUIZ AKAOUI MARCONDES
MICHEL ELIAS ZAMARI
RAFAEL ALESSANDRO VIGGIANO DE BRITO TORRES E OUTRO(S)

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.