

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1564268 - SP
(2019/0239919-4)**

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
**AGRAVANTE : IRMANDADE DA SANTA CASA DE MISERICÓRDIA
DE SANTOS**
ADVOGADO : JOÃO CLÁUDIO VIEITO BARROS - SP197758
**AGRAVADO : A D MOREIRA COMERCIO IMPORTACAO E
EXPORTACAO S A**
**ADVOGADO : RICARDO SIQUEIRA SALLES DOS SANTOS -
SP140600**

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. LOCAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR OBRAS REALIZADAS NO IMÓVEL ALUGADO. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURAÇÃO. CLÁUSULA DE RENÚNCIA A INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. LEGALIDADE. CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. EXCESSO NÃO DEMONSTRADO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. AGRADO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRADO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Agrado interno contra decisão da Presidência que não conheceu do agrado. Reconsideração, diante da existência de impugnação, na petição de agrado, da decisão que não admitiu o recurso especial na origem.
2. Não configura cerceamento de defesa a hipótese em que o magistrado indefere fundamentadamente a produção da prova requerida, justificando sua desnecessidade para o deslinde da controvérsia, como no caso dos autos.
3. "*Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção*" (Súmula 335/STJ).
4. Agrado interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame do feito, conhecer do agrado para negar provimento ao recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por

unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 25 de maio de 2020 (Data do Julgamento)

Ministro Raul Araújo
Relator

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.564.268 - SP (2019/0239919-4)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : IRMANDADE DA SANTA CASA DE MISERICÓRDIA DE SANTOS
ADVOGADO : JOÃO CLÁUDIO VIEITO BARROS - SP197758
AGRAVADO : A D MOREIRA COMERCIO IMPORTACAO E EXPORTACAO S A
ADVOGADO : RICARDO SIQUEIRA SALLES DOS SANTOS - SP140600

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Trata-se de agravo interno, interposto por IRMANDADE DA SANTA CASA DE MISERICÓRDIA DE SANTOS, contra decisão da Presidência desta Corte que não conheceu de seu agravo em recurso especial, por ausência de impugnação do fundamento da decisão recorrida, considerando que:

"Mediante análise dos autos, verifica-se que a decisão agravada inadmitiu o recurso especial, considerando: ausência de obscuridade/contradição/omissão/erro e Súmula 7/STJ. Entretanto, a parte agravante deixou de impugnar especificamente: Súmula 7/STJ. " (e-STJ fl. 729)

A agravante sustenta que apresentou a devida impugnação da decisão que não admitiu o recurso especial.

Impugnação da parte agravada (fl. 746/748).

É o relatório.

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.564.268 - SP (2019/0239919-4)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : IRMANDADE DA SANTA CASA DE MISERICÓRDIA DE SANTOS
ADVOGADO : JOÃO CLÁUDIO VIEITO BARROS - SP197758
AGRAVADO : A D MOREIRA COMERCIO IMPORTACAO E EXPORTACAO S A
ADVOGADO : RICARDO SIQUEIRA SALLES DOS SANTOS - SP140600

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. LOCAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR OBRAS REALIZADAS NO IMÓVEL ALUGADO. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURAÇÃO. CLÁUSULA DE RENÚNCIA A INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. LEGALIDADE. CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. EXCESSO NÃO DEMONSTRADO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. AGRADO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRADO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo interno contra decisão da Presidência que não conheceu do agravo. Reconsideração, diante da existência de impugnação, na petição de agravo, da decisão que não admitiu o recurso especial na origem.
2. Não configura cerceamento de defesa a hipótese em que o magistrado indefere fundamentadamente a produção da prova requerida, justificando sua desnecessidade para o deslinde da controvérsia, como no caso dos autos.
3. *"Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção"* (Súmula 335/STJ).
4. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame do feito, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Superior Tribunal de Justiça

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.564.268 - SP (2019/0239919-4)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : IRMANDADE DA SANTA CASA DE MISERICÓRDIA DE SANTOS
ADVOGADO : JOÃO CLÁUDIO VIEITO BARROS - SP197758
AGRAVADO : A D MOREIRA COMERCIO IMPORTACAO E EXPORTACAO S A
ADVOGADO : RICARDO SIQUEIRA SALLES DOS SANTOS - SP140600

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

À vista das razões apresentadas no agravo interno, reconsidero a decisão da Presidência desta Corte, tendo em vista a devida impugnação, na petição de agravo, da decisão que não admitiu o recurso especial.

Passa-se, assim, a novo exame do agravo em recurso especial.

Trata-se de agravo de IRMANDADE DA SANTA CASA DE MISERICÓRDIA DE SANTOS contra decisão que não admitiu recurso especial interposto, com fundamento no art. 105, III, a e c, da Constituição Federal, contra acórdão do eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

"LOCAÇÃO - Cobrança – Desocupação antes do término do prazo de vigência - Incidência de multa proporcional - Ausente excesso - Inadimplência de aluguéis confessada - Acesso não demonstrada - Realização de benfeitorias - Cláusula expressa de renúncia à indenização - Prova pericial inútil - Falta de cerceamento de defesa - Sem comprovação de anuência e assunção de responsabilidade pelo ressarcimento por parte da locadora - Cabimento de honorários advocatícios em razão da sucumbência em reconvenção - Inteligência do artigo 85, § 1º, do Novo Código de Processo Civil.

Apelação interposta por Irmandade da Santa Casa da Misericórdia de Santos não provida.

Apelação interposta por Massa Falida de A. D. Moreira Comércio, Importação e Exportação S.A. parcialmente provida." (e-STJ fl. 624)

Embargos de declaração rejeitados (e-STJ fl. 676/679)

Nas razões do recurso especial, o agravante alega violação do arts. 334, 413, 421, 422 e 1.255 do Código Civil, art. 35 e 45 da Lei 8.245/1991 e art. 369 do Código de Processo Civil, sustentando que: 1) houve cerceamento de defesa, por ter sido indeferido o pedido de prova pericial, com o qual buscava comprovar que as obras realizadas no imóvel alugado eram

emergenciais, foram realizadas com autorização da recorrida e implicaram a total reconstrução do imóvel do locador, realizada pela locatária [recorrente]; 2) a pactuação de um "período de carência" para início da cobrança dos aluguéis indica que houve anuência quanto às alterações e a sinalização da assunção de obrigação de ressarcimento dos custos pelo locador, restando patente o direito da recorrente agravante ao restante da indenização, não devendo prevalecer a cláusula de renúncia à indenização pelas benfeitorias e 3) o Tribunal *a quo* não enfrentou o pedido de redução da penalidade contratual com base na função social que a recorrente, há séculos, exerce em prol dos mais necessitados.

Não foram apresentadas contrarrazões ao recurso especial (e-STJ fl. 697).

Da análise dos autos, verifica-se que a recorrente (ré e reconvinte), em sua contestação e reconvenção (fls. 34-51), pretendeu, entre outras questões, a anulação da cláusula contratual que vedava a indenização de benfeitorias no imóvel locado e, após, o deferimento do pedido de ressarcimento dos valores que despendeu com a reconstrução do imóvel. Para tanto, requereu, desde as peças iniciais de defesa, a produção de prova pericial, a fim de demonstrar que as obras realizadas no imóvel alugado não se traduziam em simples acessões ou benfeitorias, mas em verdadeira reconstrução do imóvel.

Os pedidos trazidos nas peças de defesa foram os seguintes:

Da conclusão da contestação

29.- Primeiro, vale reforçar o pedido de Assistência Judiciária Gratuita, que deverá ser deferido em benefício da Irmandade, por todo o exposto no início desta Defesa.

30.- No mérito, diante dos valores apresentados pela autora em seu pedido, que indica, na base da cobrança, a suposta existência de multa proporcional do período restante de locação [49 meses integrais], tem-se que o pedido inicial não poderá ser acolhido, na medida em que não se poderá permitir a cobrança de multa por período superior ao efetivamente restante para o término da locação.

31.- No que tange ao aluguel do mês de junho de 2016, apontado pela autora como devido, restou evidente que os valores cobrados se revelam acima daqueles que seriam corretos, motivo pelo qual o pedido da autora deverá ser julgado improcedente.

31.-1.- Por corolário, a autora deverá ser condenada ao pagamento da quantia de R\$.1.560,41, em favor da Santa Casa.

32.- No que tange ao valor da suposta multa contratual, tem-se que o valor apontado pela autora está acima daqueles que seriam corretos, motivo pelo qual o pedido inicial deverá ser julgado improcedente.

32.-1.- Por corolário, a autora deverá ser condenada ao pagamento da quantia de R\$.8.448,57, em favor da Santa Casa.

32.-2.- Ainda no tema da multa proporcional, e com base na legislação

acima exposta, requer ao Douto Juízo, em caso de apreciação do pedido inicial, que reduza a multa ao patamar de R\$.5.000,00 ou ao patamar justo, levando-se em conta a natureza e a finalidade do negócio sub judice.

33.- Não obstante isso, os pedidos de condenação em taxa judiciária e dos honorários advocatícios feitos pela autora não poderão ser acolhidos, seja pela inexistência de comprovantes de pagamento [no caso da taxa judiciária], ou pelo pedido de Assistência Judiciária Gratuita formulado pela Irmandade [no caso de ambos os pedidos, de taxa judiciária e de honorários advocatícios].

Da audiência de conciliação

34.- A Irmandade não se opõe à realização de tentativa de conciliação que vise solucionar o caso em tela.

Do requerimento de provas

35.- **A Irmandade pretende a realização de prova oral, consistente no depoimento pessoal do autor/locador, na forma e sob as penas da lei, bem como de testemunhas, cujo rol apresentará no momento determinado por este Douto Juízo, de prova técnica, consistente em perícia contábil, além de prova documental nova, na forma da lei, visando ratificar os itens dos Direitos narrados em sua Defesa.**

Dos pedidos da reconvenção:

85.- Pelo exposto, requer:

85.-1.- a concessão dos benefícios da Justiça Gratuita, para que o acesso à Justiça seja garantido a Irmandade;

85.-2.- **a declaração de nulidade de todas as cláusulas contratuais que ultrapassam os limites da boa-fé e se apresentam como abusivas, em evidente desequilíbrio contratual, notadamente a cláusula "6.2." e "6.3." dos contratos de locação firmados pelas partes litigantes e já identificados nos autos;**

85.-3.- **a realização de perícias de engenharia e imobiliária, com o intuito de se apurar se os valores da construção que a Santa Casa da Misericórdia realizou no imóvel de propriedade da locadora excede consideravelmente o valor do terreno;**

85.-4.- **se o resultado da perícia indicar que a construção mencionada excede consideravelmente o valor do terreno, requer a fixação do valor da indenização que deverá ser paga para que a Santa Casa adquira a propriedade do imóvel objeto da locação;**

85.-4.-1.- **de forma subsidiária [Art. 326 CPC], se o resultado da perícia indicar que a construção mencionada não excede o valor do terreno, requer a condenação da locadora/proprietária do imóvel ao pagamento de indenização em favor da Santa Casa, nos moldes indicados pelas perícias, e 85.-4.-2.- também de forma subsidiária [Art. 326 CPC], conforme tese sustentada, na eventualidade de se acolher a hipótese de construção de má-fé, considerando-se que não houve impugnação por parte da locadora/proprietária do imóvel, requer a condenação desta [proprietária do imóvel] ao pagamento de indenização em favor da Santa Casa, nos moldes indicados pelas perícias ou em quantia a ser arbitrada por este Douto Juízo;**

Superior Tribunal de Justiça

86.- a intimação da autora da ação de cobrança, na pessoa de seu advogado, na forma do § 1.º do artigo 343 do Código de Processo Civil, para que ofereça contestação, se assim desejar, dentro do prazo legal, sob as penas da lei, devendo, ao final, em qualquer caso, ser julgado procedente o pedido da Irmandade, o que também se requer;

87.- a condenação da autora da ação de cobrança ao pagamento das custas e ao pagamento dos honorários da sucumbência, e 88.- a produção de todas as provas em Direito permitidas, ficando-se, desde já, o pedido de prova técnica [imobiliária e de engenharia] que irá avaliar o imóvel e indicar os valores corretos das construções realizadas.

Assim, foi requerida a produção de prova oral e técnica, o que foi reiterado às fls. 491-493, em resposta ao despacho de fl. 486.

Houve realização de audiência para tentativa de conciliação. Não havendo êxito, deu-se prosseguimento ao feito.

No parecer de fls. 517-519, o Ministério Público estadual opinou nos seguintes termos:

A requerida, em fls. 491/493, requereu a produção de prova técnica, de engenharia e imobiliária, com o intuito de se apurar os valores da construção realizada pela Santa Casa e os valores do imóvel objeto da extinta locação, antes e depois da obra realizada, a fim de comprovar as teses apresentadas pela Santa Casa em sede de reconvenção.

Assim sendo, considerando que o objeto da reconvenção é a anulação das cláusulas do contrato de locação que impendem o ressarcimento por benfeitorias realizadas pelo locador, com eventual compensação do valor da indenização com o valor da dívida, o Ministério Público nada tem a opor à produção da prova pericial, nos termos requeridos pela ré, a fls. 491/493.

O d. Juízo *a quo*, desde logo, proferiu sentença, entendendo cabível o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, I, do CPC. E, no teor do *decisum*, explicitou a razão pela qual a prova pericial não se fazia necessária, na hipótese.

Eis o teor da sentença:

A ação c procedente, c a reconvenção, improcedente.

A relação jurídica entre as partes é incontroversa.

Pretende a autora obter da rc o pagamento corresponde ao aluguel vencido em junho de 2016 e também o pagamento de multa decorrente de infração contratual, cujos valores, somados, montam a R\$ 123.656,76.

A ré afirmou que há excesso de RS 8.448,57, vez que ausente previsão legal para a cobrança de correção monetária. A desocupação do imóvel se deu quando iniciado o mês de julho/16, e deve ser cobrado de forma proporcional.

Apresentou reconvenção pleiteando o direito à indenização decorrente de

obras que realizou no imóvel locado, as quais superaram o valor do terreno.

Na resposta à reconvenção, a autora argumentou que a ré elegeu a data de 30/06/16 como a data de entrega das chaves. Como não pôde atender à solicitação nesse período, vez que ausente da comarca, fixou-a como o término da locação. Houve erro material no cálculo de fls. 19. de forma que o valor correto é RS 122.738.36. havendo excesso de RS 918,40. Quanto à correção monetária, trata-se apenas da recomposição da moeda.

Para o que interessa à solução da lide, a ré não nega o débito, ponderando a existência de excesso.

O contrato foi firmado pelas partes em agosto de 2015. sem qualquer ressalva (fls. 08/04).

Dispõe a cláusula 2.3 do contrato: "Não caberá à LOCATÁRIA qualquer indenização e/ou direito de retenção pelas benfeitorias que eventualmente realizar no imóvel respeitadas as condições da maior oferta aceita pelo Juízo Falimentar" (fls. 09).

Em que pese o relevante serviço social prestado pela ré, existindo disposição contratual que veda o ressarcimento das benfeitorias realizadas no prédio locado, sejam elas necessárias ou úteis, mostra-se incabível o pedido de indenização.

Salvo, diante de expressa autorização do locador.

A Súmula 335 do C. Superior Tribunal de Justiça estabelece que "Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção".

Não há que se falar, portanto, em "nulidade de todas as cláusulas contratuais que ultrapassam os limites da boa-fé e se apresentam abusivas" como sustentou a ré na reconvenção (fls. 50. item 85.-2).

Assim caberia à ré/reconvinte demonstrar que houve autorização nesse sentido.

Ausente tal anuência, até porque negada pela autora, não há que se falar no pagamento de indenização.

Não há prova de que a autora tenha autorizado a realização de obras.

(...)

É de se observar, as reformas a que se referiu à reconvinte e pelas quais pretende obter o pagamento de indenização foram efetuadas em interesse dela própria, pois que visavam adaptações e/ou melhorias no prédio locado, segundo seus próprios critérios, sendo realizadas a seu risco.

Repita-se, o contrato exigia autorização, o que não consta dos autos.

Nesse quadro, diante da cláusula 2.3 do contrato de locação, desnecessária a realização de prova pericial.

O autor reconheceu erro no cálculo de fls. 19, corrigindo-o prontamente, sem que houvesse impugnação posterior da ré. Não agiu de má-fé e deste erro não adveio prejuízo à ré.

No mais, a correção monetária não constitui parcela acessória que se agrega ao principal, mais simples recomposição do valor e poder aquisitivo desse capital. Ou seja, quem recebe correção monetária recebe apenas o que lhe é devido em forma atualizada.

A correção monetária, como os juros moratórios, incidem independente de prévio ajuste entre as partes.

Superior Tribunal de Justiça

De resto, superadas as questões relevantes, a procedência da ação principal é a improcedência da reconvenção é a medida que se impõe ao presente caso.

(...)

Isto posto, JULGO PROCEDENTE a ação proposta por MASSA FALIDA DE A.D.MOREIRA COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO S/A contra IRMANDADE DA SANTA CASA DE MISERICÓRDIA DE SANTOS, ambas qualificadas nos autos, o que faço com fundamento no artigo 487, inciso I, do CPC para condenar a ré no pagamento de RS 122.738,36 (cento e vinte e dois mil, setecentos e trinta e oito reais e trinta e seis centavos), valor ser corrigido e acrescido de juros moratórios desde a data do demonstrativo de fls. 479,13 de março de 2017.

E, pelos mesmos fundamentos, JULGO IMPROCEDENTE a RECONVENÇÃO proposta por IRMANDADE DA SANTA CASA DE MISERICÓRDIA DE SANTOS contra MASSA FALIDA DE A.D.MOREIRA COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO S/A, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

A seguir, o Tribunal, no julgamento da apelação, concluiu:

"A acessão é modo originário de aquisição. Tudo o que se une ou se incorpora ao imóvel fica pertencendo ao proprietário. Pode se dar por fato natural, quando provém exclusivamente da natureza, ou artificial, quando provém de esforço do homem, por plantações ou construções (cf. artigo 1.248 do Código Civil).

Realizada a construção de boa-fé, o prédio pertencerá ao locador, proprietário do imóvel, e ao locatário caberá direito à indenização, nos termos do art. 1.255 do Código Civil: "Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes, as plantas e construções; se procedeu de boa-fé, terá direito a indenização".

*A apelante IRMANDADE DE SANTA CASA fez alterações no imóvel para adaptá-lo às suas necessidades, facilitar o uso (cf. fls. 137/149). **Das alterações descritas, não se constata a existência de acessão, mas de benfeitorias.***

(...)

As benfeitorias são acessórios que se introduzem na coisa para manutenção, para conservação, para melhora - aumentando ou facilitando o seu uso ou, ainda, para embelezamento.

Nos termos do contratado, "não caberá à LOCATÁRIA qualquer indenização e/ou direito de retenção pelas benfeitorias que eventualmente realizar no imóvel locado, sendo-lhe somente assegurado o direito de preferência na aquisição do mesmo, respeitado o valor da maior oferta" (cf. cláusula 2.3 fls. 9 e 117).

Tratando-se de direito disponível, é possível a renúncia. E, nesse sentido, Súmula do Superior Tribunal de Justiça que diz: "Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção".

Dos documentos reunidos, não há comprovação de que a apelante MASSA FALIDA DE A. D. MOREIRA tenha expressamente anuído às alterações e

sinalizado a assunção de obrigação de ressarcimento dos custos.

Então, como bem registrou o MM. Juízo 'a quo', "Em que pese o relevante serviço social prestado pela ré, existindo disposição contratual que veda o ressarcimento das benfeitorias realizadas no prédio locado, sejam elas necessárias ou úteis, mostra-se incabível o pedido de indenização" (fls. 528)." " (e-STJ fl. 627/628)

Como visto, as instâncias ordinárias concluíram que, das alterações realizadas no imóvel descritas nos autos, não se constatava a existência de acessão, mas sim de benfeitorias e que, havendo cláusula contratual válida de renúncia ao direito à indenização, não merecia acolhida o pleito da recorrente.

Dessas considerações, pode-se perceber que não houve cerceamento de defesa, mas sim a conclusão, tomada pelo julgador, após análise das provas que entendeu suficientes, de que, como inexistia nulidade nas cláusulas contratuais que previam a renúncia à indenização das benfeitorias, não haveria se cogitar em perícia para analisar eventual direito ao ressarcimento dos valores despendidos com a reforma do imóvel locado.

O que as instâncias ordinárias entenderam como não provada foi a anuência da recorrida às benfeitorias, conforme exigido pelo contrato. E, em relação a esse tema, não foi requerida a produção de qualquer prova pela ora recorrente.

Portanto, no tópico, não há como cogitar cerceamento de defesa, mormente porque houve indeferimento fundamentado da produção da prova requerida pela impetrante, tendo sido devidamente justificada sua desnecessidade para o deslinde da controvérsia.

Com efeito, devem ser levados em consideração os princípios da livre admissibilidade da prova e do livre convencimento motivado do juiz que, nos termos do art.370 do Código de Processo Civil de 2015, permitem ao julgador determinar as provas que entender necessárias ao julgamento do mérito e indeferir, em decisão fundamentada, as que considerar inúteis ou meramente protelatórias.

Nessa linha de intelecção, citam-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE IMPERMEABILIZAÇÃO. ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. SUFICIÊNCIA PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. RECURSO DESPROVIDO.

1. Segundo a jurisprudência desta Corte, "não configura cerceamento de defesa a sentença que julga antecipadamente a lide, de maneira fundamentada, resolvendo a causa sem a produção de outras provas em razão da suficiência probatória" (AgInt no REsp n. 1.459.039/SP, Relator o

Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 25/6/2018). 2. No caso, a conclusão de procedência da ação de indenização, por deficiência no serviço de impermeabilização contratado, foi firmada com base no acervo probatório dos autos, que se mostrou suficiente para nortear tal entendimento, de modo que a não realização da prova testemunhal requerida pela ora recorrente, assim como da oitiva da perita judicial, não enseja cerceamento de defesa. Incide, no caso, a Súmula 83/STJ.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 1456751/PR, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/05/2019, DJe 31/05/2019)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONSTRUÇÃO EM ANTIGO ATERRO. EXPLOSÃO. DEMANDA PROPOSTA CONTRA O ALIENANTE DO TERRENO. PRODUÇÃO DE PROVAS. CERCEAMENTO DO DIREITO DE DEFESA NÃO VERIFICADO. INDICAÇÃO DE PROVAS PARA UM FIM ESPECÍFICO. SENTENÇA E ACÓRDÃO RECORRIDO PROFERIDOS COM FUNDAMENTO EM ASPECTO DIVERSO. SÚMULA N. 7 DO STJ.

1. No presente caso, o Juiz proferiu despacho determinando que as partes especificassem provas, "justificando a pertinência, sob pena de indeferimento", e os autores, ora agravantes, requereram a produção de provas periciais, documentais e testemunhais com o objetivo exclusivo de demonstrar os prejuízos e os respectivos valores.

2. A ausência da produção de tais provas não implica cerceamento do direito de defesa, tendo em vista que, nestes autos, a sentença e o acórdão recorrido julgaram improcedente a ação indenizatória com fundamento na flagrante negligência da empresa construtora da qual os autores são os únicos sócios, que colaborou para a explosão da caixa d'água.

3. As provas solicitadas e justificadas no momento adequado, portanto, são inúteis, não surtindo nenhum efeito quanto à motivação adotada nas instâncias ordinárias, vinculada à culpabilidade da empresa pertencente aos próprios autores.

4. Ofensa ao contraditório também descaracterizada, cabendo destacar que os magistrados nas instâncias de origem decidiram com base em laudos elaborados igualmente por empresas contratadas pela própria construtora pertencente aos autores.

5. Além de as provas requeridas em primeiro grau não interferirem na motivação apresentada pela Justiça estadual, a pretendida reforma do aresto, no caso concreto, para reconhecer o cerceamento do direito de defesa e a necessidade de coletar mais provas em decorrência da insuficiência dos elementos constantes dos autos esbarra na vedação da Súmula n. 7 do STJ. Precedentes.

6. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 513.020/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 06/02/2018, DJe 23/02/2018)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. JUÍZO DE RETRATAÇÃO. POSSIBILIDADE. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO COMPROVAÇÃO.

DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. INOVAÇÃO RECURSAL. SÚMULA Nº 182/STJ. 1. O ato que exerce o juízo de retratação e torna sem efeito a decisão monocrática anterior em virtude de equívoco é medida autorizada ao Relator, nos termos do § 6º do art. 259 do Regimento Interno.

2. É lícito ao magistrado formar a sua convicção com base em qualquer elemento de prova disponível nos autos bastando para tanto que indique na decisão os motivos que lhe formaram o convencimento, de forma que a intervenção desta Corte quanto a tal valoração encontra óbice na Súmula nº 7/STJ. 3. Não configura cerceamento de defesa a sentença que julga antecipadamente a lide, de maneira fundamentada, resolvendo a causa sem a produção de outras provas em razão da suficiência probatória. Precedentes.

4. Na hipótese, as instâncias ordinárias reconheceram a responsabilidade exclusiva dos compradores pelo descumprimento do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, afastando a alegação de exceção do contrato não cumprido. Rever tal conclusão demandaria o reexame do conjunto fático-probatório e de cláusulas contratuais, o que é vedado pelas Súmulas nºs 5 e 7/STJ. 5. Inviável a análise de matérias alegadas apenas nas razões do agravo interno por se tratar de evidente inovação recursal. 6. Não pode ser conhecido o recurso que não infirma especificamente os fundamentos da decisão agravada, haja vista o disposto no art. 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil de 2015 e na Súmula nº 182/STJ.

7. Agravo interno parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido.

(AgInt no REsp 1459039/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/06/2018, DJe 25/06/2018)

No tocante às cláusulas contratuais que dispõem sobre a renúncia à indenização das benfeitorias, ressalte-se que tal renúncia encontra respaldo na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, conforme estabelecido pela Súmula 335, segundo a qual "*nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção*".

Desse modo, não se vislumbra, na espécie, a alegada violação dos arts. 334, 421 e 422 do Código Civil e dos 35 e 45 da Lei 8.245/1991.

No caso em exame, as referidas cláusulas contratuais, segundo afirmado pelas instâncias ordinárias, possibilitavam, excepcionalmente, a aludida indenização tão-somente quando houvesse anuência expressa do locador para a realização de obras no imóvel, o que, consoante assinalado na sentença e no acórdão recorrido, não ocorreu na hipótese.

Nesse contexto, verificar se a "*pactuação de um período de carência para início da cobrança dos aluguéis*", indicaria, conforme alega a recorrente, uma forma de anuência, ou se

houve "sinalização da assunção de obrigação de ressarcimento dos custos pelo locador", esbarraria, na via estreita do recurso especial, no óbice da Súmula 7/STJ. Neste sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE RÉ.

1. O acolhimento da pretensão recursal exigiria derruir a convicção formada nas instâncias ordinárias sobre a ausência de prévia anuência da requerida acerca das alegadas multas contratuais, constatada mediante análise do acervo probatório e interpretação do contrato firmados entre as partes, procedimento inviável nesta sede extraordinária ante os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. Esta Corte tem entendimento no sentido de que a incidência da Súmula 7 do STJ impede o exame de dissídio jurisprudencial, na medida em que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual deu solução a causa a Corte de origem.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 1262812/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 18/11/2019, DJe 21/11/2019)

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL AÇÃO DECLARATÓRIA E INDENIZATÓRIA. DEMORA NO LEVANTAMENTO DE PROTESTO DEVIDO. BAIXA DO PROTESTO APÓS A QUITAÇÃO DA DÍVIDA. INCUMBÊNCIA DO DEVEDOR. DANOS MORAIS NEGADOS NAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO. PRAZO RAZOÁVEL PARA A EMISSÃO DA CARTA DE ANUÊNCIA. REVOLVIMENTO DO CONJUNTO FÁTICO PROBATÓRIO. SÚMULA 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O exame da pretensão recursal de reforma do v. acórdão atacado exigiria incursão no acervo fático probatório dos autos para sindicarem circunstâncias do caso concreto ressaltadas pelo Tribunal de origem, para a alteração das premissas firmadas na r. decisão colegiada recorrida, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos do enunciado da Súmula 7 do STJ.

2. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1493214/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 27/08/2019, DJe 02/09/2019)

Por fim, quanto ao argumento do recurso especial de que "o Tribunal a quo não enfrentou o pedido de redução da penalidade contratual com base na função social que a recorrente, há séculos, exerce em prol dos mais necessitados", tem-se que o mesmo não merece prosperar.

A Corte de origem analisou expressamente o pedido de redução da penalidade,

tendo expressamente consignado:

"No exercício livre da vontade, a embargante pactou a multa exigível em razão da infringência contratual.

O contrato fora celebrado com prazo determinado (fls. 117). Existiu a desocupação voluntária antes do término do prazo. Assim, cabível a exigibilidade da multa, o que foi feito de forma proporcional.

Considerado o valor da contraprestação devida, aluguel de R\$ 14.000,00 mensais no primeiro ano do contrato e de R\$ 20.000,00 a partir de então, feito o cálculo proporcional da multa, não há que se falar em excesso a justificar redução.

(...)

No mais, o v. acórdão pontuou que:

"Ademais, destaco que a própria apelante IRMANDADE DE SANTA CASA confessa que existiu período de carência para a locação, o que já sinaliza alguma compensação para os custos de adaptação do imóvel à atividade desenvolvida por ela".

Tudo fora decidido de forma clara e objetiva, no limite possível de devolução, considerada a natureza da decisão impugnada e do necessário ao julgamento da questão." (e-STJ fl. 678)

Como visto, a Corte de origem expressamente consignou que não há falar em excesso que justifique a redução da penalidade, uma vez que a mesma fora pactuada livremente pela própria recorrida - obviamente ciente da função por ela desempenhada; que houve a desocupação voluntária do imóvel antes do término do prazo pactuado; e que existiu período de carência para a locação, o que já sinaliza alguma compensação para os custos de adaptação do imóvel à atividade desenvolvida por ela.

Logo, não há que se falar em omissão quanto ao tema.

Ademais, a modificação de tal entendimento lançado no v. acórdão recorrido demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 deste Pretório.

Sobre o tema, destacam-se os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS À EXECUÇÃO - DECISÃO MONOCRÁTICA DA PRESIDÊNCIA DESTA CORTE QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA REQUERIDA.

1. De acordo com a jurisprudência desta Corte, é possível a redução da multa compensatória, nos termos do art. 413 do CC/02, quando constatada sua excessividade ou nas hipóteses em que houver cumprimento parcial da obrigação. Precedentes.

2. A conclusão a que chegou o Tribunal de origem, relativa à necessidade de minoração da cláusula penal, fundamenta-se nas particularidades do

Superior Tribunal de Justiça

contexto que permeia a controvérsia. Incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 1561610/MG, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 17/02/2020, DJe 20/02/2020)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE NOME FANTASIA. DESCUMPRIMENTO PARCIAL. REDUÇÃO PROPORCIONAL DA MULTA CONTRATUAL. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

1. O Tribunal de origem aplicou o artigo 413 do Código Civil determinando a redução proporcional da multa, incidente sobre o valor total do contrato, ao cumprimento parcial da obrigação, estipulando que a multa deve incidir apenas sobre os valores não pagos.

2. A pretensão de que o montante da penalidade continua excessivo encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ, pois é inviável nesta instância especial revisar o juízo de razoabilidade da instância ordinária que justificou a redução da multa contratual.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 904.769/PR, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 07/06/2018, DJe 13/06/2018)

Ante o exposto, dou provimento ao agravo interno para, reconsiderando a decisão agravada, conhecer do agravo (AREsp), mas negar provimento ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 1.564.268 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2019/0239919-4

Número de Origem:

10083798020178260562 3112017

Sessão Virtual de 19/05/2020 a 25/05/2020

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : IRMANDADE DA SANTA CASA DE MISERICÓRDIA DE SANTOS

ADVOGADO : JOÃO CLÁUDIO VIEITO BARROS - SP197758

AGRAVADO : A D MOREIRA COMERCIO IMPORTACAO E EXPORTACAO S A - MASSA FALIDA

ADVOGADO : RICARDO SIQUEIRA SALLES DOS SANTOS - SP140600

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : IRMANDADE DA SANTA CASA DE MISERICÓRDIA DE SANTOS

ADVOGADO : JOÃO CLÁUDIO VIEITO BARROS - SP197758

AGRAVADO : A D MOREIRA COMERCIO IMPORTACAO E EXPORTACAO S A

ADVOGADO : RICARDO SIQUEIRA SALLES DOS SANTOS - SP140600

TERMO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 25 de maio de 2020

