



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 193.114 - MS
(2012/0128162-6)**

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : RODRIGO MAXIMIANO FAVORETO
ADVOGADO : RODRIGO MAXIMIANO FAVORETO (EM CAUSA PRÓPRIA)
AGRAVADO : BANCO DO BRASIL S/A
ADVOGADOS : VALNEI DAL BEM
MAURÍCIO PEREIRA PRÉVE E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO INTERNO. INTERPOSIÇÃO SOB A ÉGIDE DO CPC/2015. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO C/C MANUTENÇÃO NA POSSE. CONTRATO DE ARRENDAMENTO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 211 DO STJ E 282 DO STJ. INDENIZAÇÃO DE BENFEITORIAS. NÃO CABIMENTO. REVISÃO DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ.

1. Aplicam-se as Súmulas n. 211 do STJ e 282 do STF quando a questão suscitada no recurso especial não foi apreciada pela Corte de origem.

2. O acesso à via excepcional, nos casos em que o Tribunal a quo, apesar da oposição de embargos declaratórios, não soluciona a omissão apontada, depende da veiculação, nas razões do recurso especial, de ofensa ao art. 535 do Código de Processo Civil.

3. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ se a tese defendida no recurso especial reclamar a análise de cláusula contratual e de elementos probatórios produzidos ao longo da demanda.

4. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 02 de agosto de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 193.114 - MS
(2012/0128162-6)**

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : RODRIGO MAXIMIANO FAVORETO
ADVOGADO : RODRIGO MAXIMIANO FAVORETO (EM CAUSA PRÓPRIA)
AGRAVADO : BANCO DO BRASIL S/A
ADVOGADOS : VALNEI DAL BEM
MAURÍCIO PEREIRA PRÉVE E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA:

Trata-se de agravo interno interposto por RODRIGO MAXIMIANO FAVORETO contra a decisão que negou provimento ao agravo ante a incidência das Súmulas n. 5, 7 e 211 do STJ e 282 do STF.

A parte recorrente tece considerações a respeito do cumprimento dos pressupostos do presente recurso, assim como dos fatos e fundamentos da causa.

Defende o prequestionamento dos dispositivos indicados como violados – arts. 92 e 95 do Estatuto da Terra e 15 e 25 do Decreto n. 59.566/66 –, ocasião em que transcreve trecho do acórdão a fim de amparar sua alegação.

Também sustenta estar prequestionada a questão relativa à posse, objeto dos arts. 926 e 1.051 do Código de Processo Civil/73. Novamente transcreve trechos do acórdão, afirmando que lhe foi negado o direito de ser mantido na posse do imóvel.

No que se refere aos arts. 1.219 e 1.210, § 1º, do Código Civil, aduz que não incidem na espécie as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, pois é cabível a reavaliação jurídica das provas. Relata diversos fatos, tidos por essenciais, que, no seu entender, foram averiguados e abordados pelos desembargadores, não obstante terem sido indevidamente desvalorizados quando do julgamento.

Acrescenta:

"No caso em tela, a situação é mais peculiar, posto que não se trata de renda sendo paga através de dinheiro em espécie, mas, sim, sendo pagas através da construção de benfeitorias, cujas benfeitorias já foram construídas e incorporadas no imóvel arrematado, ou seja, por parte do agravante o contrato já foi cumpriu



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

integralmente, logo, deve permanecer no imóvel até o termo final do contrato. Entretanto, o agravado rescindiu o contrato antecipadamente, gerando, assim, um dever deste ultimo em restituir os valor pagos, com as devidas proporções, bem como, indenizar o agravante pelos danos oriundos da rescisão antecipada" (fl. 822).

Busca prevalecer a tese de que as benfeitorias devem ser indenizadas pela parte ora recorrida, valendo-se da interpretação dos termos do contrato realizado.

Requer a reforma do julgado.

É o relatório.

**AgInt nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 193.114 - MS
(2012/0128162-6)**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EMENTA

AGRAVO INTERNO. INTERPOSIÇÃO SOB A ÉGIDE DO CPC/2015. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO C/C MANUTENÇÃO NA POSSE. CONTRATO DE ARRENDAMENTO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 211 DO STJ E 282 DO STJ. INDENIZAÇÃO DE BENFEITORIAS. NÃO CABIMENTO. REVISÃO DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ.

1. Aplicam-se as Súmulas n. 211 do STJ e 282 do STF quando a questão suscitada no recurso especial não foi apreciada pela Corte de origem.

2. O acesso à via excepcional, nos casos em que o Tribunal *a quo*, apesar da oposição de embargos declaratórios, não soluciona a omissão apontada, depende da veiculação, nas razões do recurso especial, de ofensa ao art. 535 do Código de Processo Civil.

3. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ se a tese defendida no recurso especial reclamar a análise de cláusula contratual e de elementos probatórios produzidos ao longo da demanda.

4. Agravo interno desprovido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA (Relator):

O recurso não reúne condições de êxito.

De início, impõe-se ressaltar que o presente agravo regimental foi interposto contra decisão publicada já na vigência do novo Código de Processo Civil, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista (Enunciado Administrativo n. 3/STJ).

A parte não trouxe fundamentos suficientes para justificar o provimento do agravo interno, não tendo demonstrado a ocorrência de erro de interpretação da legislação federal na decisão agravada.

Não há se falar em prequestionamento de dispositivos constantes do Estatuto da Terra e do Decreto n. 59.566/66. O que há no julgado é o afastamento das normas gerais citadas, sem juízo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

de valor a respeito, especificamente, dos dispositivos dessas normas tidos por violados.

Confira-se trecho do acórdão recorrido:

"De outro lado, não há falar em violação ao Estatuto da Terra, Lei 4.504/74, e o Decreto 59.566/66, porque o contrato de arrendamento foi celebrado quando já existiam sobre o imóvel várias hipotecas constituídas em favor do Banco, devidamente registradas à margem de sua matrícula (f. 36/41).

Quando da assinatura do aditivo de prorrogação do prazo de arrendamento de 3 para 20 anos e convenção de pagamento do arrendamento através da construção de benfeitorias (29/10/1997), havia, além das hipotecas, arresto e várias penhoras registradas (f. 44-7)" (fl. 434).

No que diz respeito aos arts. 926 e 1.051 do CPC/73, também não há debate específico sobre a hipótese de turbação ou esbulho, de modo a se concluir pela manutenção da posse. O mesmo se diga em relação à comprovação dos requisitos da posse.

O que se tem é justamente a negativa da posse alegada, na medida em que se concluiu pela inexistência do direito reivindicado, em face do que dispõem os arts. 1.474 do Código Civil e 22 do Decreto-Lei n. 167/67, nestes termos:

"Como se vê, as eventuais benfeitorias foram realizadas sobre imóvel que foi hipotecado e posteriormente arrematado.

A respeito da matéria, estabelece o Código Civil:

Art. 1.474. A hipoteca abrange todas as acessões, melhoramentos ou construções do imóvel. Subsistem os ônus reais constituídos e registrados, anteriormente à hipoteca, sobre o mesmo imóvel.

Já o Decreto-lei 167/67 dispõe:

Art 22. Incorporam-se na hipoteca constituída as máquinas, aparelhos, instalações e construções, adquiridos ou executados com o crédito, assim como quaisquer outras benfeitorias acrescidas aos imóveis na vigência da cédula, as quais, uma vez realizadas, não poderão ser retiradas, alteradas ou destruídas, sem o consentimento do credor, por escrito.

Nesse contexto, tem-se que as benfeitorias eventualmente edificadas consideram-se incorporadas ao imóvel e à hipoteca, conforme orienta a doutrina:

A hipoteca abrange todas as construções, plantações (acessões) e benfeitorias, que guardam relação de acessoriedade com o imóvel. Ainda que não mencionadas no título, integram naturalmente a garantia real. -Também as construções e plantações não existentes ao tempo da constituição da garantia real, à medida que foram erigidas e plantadas, integram-se automaticamente à hipoteca, independentemente de previsão negocial. (Código Civil Comentado, Coordenador Ministro Cezar Peluso, 4ª ed., ed. Manole, pág. 1.575).

Assim, não assiste direito ao recorrente em ser mantido na posse ou reter as benfeitorias, uma vez que o banco arrematante, ao ser imitido na posse do bem, automaticamente o será também sobre todas as benfeitorias nele existentes" (fls. 433/434).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

No tocante à pretensão a indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel e à alegada violação dos arts. 1.219 e 1.210, § 1º, do CC, veja-se o que dispôs o Tribunal de origem a respeito:

"No que pertine à indenização pelas eventuais benfeitorias, também não prospera a irresignação porque, na oportunidade em que o contrato de arrendamento foi prorrogado, as partes estabeleceram que o pagamento seria feito pelo arrendatário por meio de:

...construção e preparação de uma série de benfeitorias que irão se incorporar ao imóvel no final do contrato, sem que seja devida qualquer indenização pelas mesmas. (cláusula 3ª, f. 44).

Por igual, não se pode olvidar que o arrendatário, Sr. Gesse, ao subarrendar o imóvel ao recorrente fez constar que ele subrogou-se nos direitos, ... *inclusive pela isenção de pagamento de arrendamento, pelo período do contrato, assumindo, em contrapartida, a construção e preparo de todas as benfeitorias* (cláusula 3ª. g. 48).

Vale dizer que as benfeitorias foram realizadas como pagamento de renda e o aditivo é claro (cláusula 3ª) quanto à incorporação de tais melhoramentos no imóvel, independentemente de indenização.

Outrossim, consoante bem ressaltou o magistrado de primeiro grau, ... *convém ainda esclarecer que as benfeitorias supostamente realizadas pelo autor no imóvel serviram como pagamento do contrato de arrendamento. Logo, se o autor entende que o valor das benfeitorias efetuadas superam o valor devido como pagamento pelo tempo em que utilizou o imóvel arrendado, deve buscar a reparação em face dos arrendantes e não do banco arrematante, tendo em vista que os pagamentos foram efetuados em favor daqueles. (f.335)"* (fl. 434, grifos do original).

Assim, verifica-se que a alteração da conclusão a que chegou o Tribunal *a quo*, sobretudo no que concerne ao contrato do negócio jurídico de arrendamento, somente é possível caso sejam reexaminadas cláusulas contratuais e o conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado ao STJ em recurso especial, conforme enunciam as Súmulas n. 5/STJ ("A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial") e 7/STJ ("A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial").

O § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil de 2015 tem dupla funcionalidade, devendo atender à justa remuneração do patrono pelo trabalho adicional na fase recursal e inibir recursos cuja matéria já tenha sido exaustivamente tratada. Com base em tais premissas, acresço aos honorários já fixados na sentença (R\$ 5.000,00) o valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) (Enunciado Administrativo n. 7 do STJ).

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno.**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2012/0128162-6

**AgInt nos EDcl no
AREsp 193.114 / MS**

Números Origem: 20110267288000101 2102010945

PAUTA: 02/08/2016

JULGADO: 02/08/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **FRANKLIN RODRIGUES DA COSTA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : RODRIGO MAXIMIANO FAVORETO
ADVOGADO : RODRIGO MAXIMIANO FAVORETO (EM CAUSA PRÓPRIA)
AGRAVADO : BANCO DO BRASIL S/A
ADVOGADOS : VALNEI DAL BEM
MAURÍCIO PEREIRA PRÉVE E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Arrendamento Rural

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : RODRIGO MAXIMIANO FAVORETO
ADVOGADO : RODRIGO MAXIMIANO FAVORETO (EM CAUSA PRÓPRIA)
AGRAVADO : BANCO DO BRASIL S/A
ADVOGADOS : VALNEI DAL BEM
MAURÍCIO PEREIRA PRÉVE 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, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.