



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2139401 - SP (2022/0162010-4)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : BENEDICTO ORLANDO GUTTILLA
REPR. POR : MARIA CECILIA GUTTILLA - CURADOR
AGRAVANTE : OSWALDO GUTTILLA - ESPÓLIO
REPR. POR : IVELINA SANTALUCIA GUTTILLA - INVENTARIANTE
AGRAVANTE : FRANCISCO ANTONIO GUTTILLA
AGRAVANTE : MISTER GUTTILLA ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO DE IMÓVEIS LTDA.
ADVOGADOS : MÁRCIA RACHEL RIS MOHRER - SP142462
MICHELLE RIS MOHRER - SP409309
AZIS JOSÉ ELIAS FILHO - SP114242
CARLA ARAUJO REBECCHI - SP216982
AGRAVADO : SÉRGIO OLIVASTRO
ADVOGADO : ADAM SALAKOVIC - SP338816

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. 1. IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. LOCATÁRIO QUE REALIZOU CONSTRUÇÕES NO TERRENO LOCADO. PROCEDÊNCIA. REEXAME DAS QUESTÕES. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. 2. DISPOSITIVOS DO CÓDIGO CIVIL APONTADOS COMO OFENDIDOS. PREQUESTIONAMENTO. FALTA. SÚMULA 211/STJ. PREQUESTIONAMENTO FICTO. AUSÊNCIA DOS PRESSUPOSTOS. 3. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA. 4. RAZÕES RECURSAIS INSUFICIENTES. 5. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Modificar o entendimento do Tribunal local (acerca da existência das condições para o reconhecimento do direito à indenização pelas benfeitorias realizadas pelo locatário) demanda reexame de matéria fático-probatória e de cláusulas contratuais, o que é inviável devido aos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ, não sendo também o caso de reavaliação das provas.

2. No caso em exame, a questão envolvendo a alegação de ofensa a dispositivos do Código Civil não foi objeto de debate e decisão, padecendo da ausência de prequestionamento.

2.1. O Superior Tribunal de Justiça possui jurisprudência assentada no sentido de que o prequestionamento ficto só pode ocorrer quando, na interposição do recurso especial, a parte recorrente tiver sustentado violação ao art. 1.022 do CPC/2015 e esta Corte Superior houver constatado o vício apontado, o que não ocorreu na hipótese.

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, "a incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte" (AgInt no AREsp 1.861.293/RS, Ministra Nancy Andrigli, DJe de 22/9/2021).

4. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 08/11/2022 a 14/11/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 14 de novembro de 2022.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2139401 - SP (2022/0162010-4)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : BENEDICTO ORLANDO GUTTILLA
REPR. POR : MARIA CECILIA GUTTILLA - CURADOR
AGRAVANTE : OSWALDO GUTTILLA - ESPÓLIO
REPR. POR : IVELINA SANTALUCIA GUTTILLA - INVENTARIANTE
AGRAVANTE : FRANCISCO ANTONIO GUTTILLA
AGRAVANTE : MISTER GUTTILLA ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO DE IMÓVEIS LTDA.
ADVOGADOS : MÁRCIA RACHEL RIS MOHRER - SP142462
MICHELLE RIS MOHRER - SP409309
AZIS JOSÉ ELIAS FILHO - SP114242
CARLA ARAUJO REBECCHI - SP216982
AGRAVADO : SÉRGIO OLIVASTRO
ADVOGADO : ADAM SALAKOVIC - SP338816

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. 1. IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. LOCATÁRIO QUE REALIZOU CONSTRUÇÕES NO TERRENO LOCADO. PROCEDÊNCIA. REEXAME DAS QUESTÕES. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. 2. DISPOSITIVOS DO CÓDIGO CIVIL APONTADOS COMO OFENDIDOS. PREQUESTIONAMENTO. FALTA. SÚMULA 211/STJ. PREQUESTIONAMENTO FICTO. AUSÊNCIA DOS PRESSUPOSTOS. 3. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA. 4. RAZÕES RECURSAIS INSUFICIENTES. 5. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Modificar o entendimento do Tribunal local (acerca da existência das condições para o reconhecimento do direito à indenização pelas benfeitorias realizadas pelo locatário) demanda reexame de matéria fático-probatória e de cláusulas contratuais, o que é inviável devido aos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ, não sendo também o caso de reavaliação das provas.

2. No caso em exame, a questão envolvendo a alegação de ofensa a dispositivos do Código Civil não foi objeto de debate e decisão, padecendo da ausência de prequestionamento.

2.1. O Superior Tribunal de Justiça possui jurisprudência assentada no sentido de que o prequestionamento ficto só pode ocorrer quando, na interposição do recurso especial, a parte recorrente tiver sustentado violação ao art. 1.022 do CPC/2015 e esta Corte Superior houver constatado o vício apontado, o que não ocorreu na hipótese.

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, "a incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte" (AgInt no AREsp 1.861.293/RS, Ministra Nancy Andrigli, DJe de 22/9/2021).

4. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por Benedicto Orlando Gutilla e outros, contra decisão monocrática desta relatoria assim ementada (e-STJ, fl. 1.487):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. LOCATÁRIO QUE REALIZOU CONSTRUÇÕES NO TERRENO LOCADO. PROCEDÊNCIA. CONCLUSÕES ESTADUAIS. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. INCIDÊNCIA. REVALORAÇÃO DA PROVA. AFASTAMENTO. DISPOSITIVOS DE LEI TIDOS COMO OFENDIDOS. PREQUESTIONAMENTO. FALTA. SÚMULA 211/STJ. PREQUESTIONAMENTO FICTO. CONDIÇÕES NÃO SATISFEITAS. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

Em suas razões, a parte agravante pretende a reforma da decisão proferida.

Para tanto, sustenta que não incidem no caso os óbices das Súmulas 5 7/STJ, porque não se pretende o reexame de matéria de fato, prova ou cláusulas contratuais, bem como não se pode falar de falta de prequestionamento.

Não foi apresentada impugnação (e-STJ, fl. 1.532).

É o relatório.

VOTO

O recurso não comporta provimento.

Ao solucionar a lide, verifica-se que o Tribunal local deixou consignado o seguinte (e-STJ, fls. 1.390-1.392):

Compulsando os autos, verifica-se que a previsão de renúncia ao direito de indenização por benfeitorias existente no contrato original (cláusula 4ª - fls. 14) ficou superada pelo termo de aditamento firmado entre o autor e um dos coproprietários do terreno, a saber, o falecido Oswaldo Guttilla, que foi substituído processualmente pelos seus herdeiros filhos, ora réus Maria Cristina Guttilla e Cesar Augustus Guttilla, por meio do qual ficou ajustado que todas as construções que o locatário realizasse no terreno locado seriam indenizáveis (fls.13).

Ademais, consta que o coproprietário Oswaldo Guttilla autorizou o locatário, ora autor, a adotar as providências necessárias à regularização das modificações feitas no imóvel perante qualquer órgão público, inclusive a Prefeitura local (fls. 20).

Além disso, as provas orais confirmam a autorização concedida ao autor para construção no terreno locado e a ciência dos réus sobre a referida obra. Não se ignora que a testemunha Pedro de Assis Souza Machado, arquiteto contratado pelo autor para regularização da construção perante a prefeitura municipal, declarou que manteve tratativas exclusivamente com a parte autora, e que não teve acesso à autorização dos proprietários para

realização da construção, tampouco presenciou os proprietários no local da obra (fls. 1.251).

Todavia, o aludido depoimento deve ser apreciado com reservas, pois está dissonância com os demais elementos probatórios.

Observa-se que o autor juntou aos autos impressões de tela que demonstram o envio de e-mail à testemunha Pedro de Assis Souza Machado, por meio do qual foram ele encaminhados ao tanto o contrato de locação como o termo de aditamento por meio do qual foi autorizada a realização de construção no terreno mediante indenização do locador (fls. 1.253).

Ademais, observa-se que, em seu depoimento pessoal, o autor reiterou que tinha autorização para construir no terreno que havia sido concedida pelo coproprietário Oswaldo Guttilla. Declarou também que os demais coproprietários estiveram algumas vezes no local da obra e tinham conhecimento sobre o contrato de locação e os documentos que autorizavam a realização de construções no terreno, mas não apresentaram qualquer questionamento (fls. 1.251).

Na mesma linha, a testemunha Weber Rondon da Costa declarou que exerce a profissão de construtor civil e que foi contratado pelo autor para realização da construção no terreno locado. Declarou que lhe foram apresentados o contrato de locação e a autorização para construção, e que tais documentos foram encaminhados ao arquiteto contratado para regularização da obra perante a prefeitura municipal. Declarou, ainda, que duas senhoras foram ao local da obra, apresentando-se como coproprietárias do terreno, e disseram que estavam de acordo com a continuidade da obra, pois pretendia, ao final, retomar a posse do imóvel (fls. 1.251).

E a testemunha Lauro Mendes declarou que era o administrador do terreno locado, tendo a incumbência de receber os aluguéis e repassá-los aos réus. Declarou que os réus tinham conhecimento da construção realizada pelo autor, pois ele mesmo comunicou o fato em meados de 2016 e 2017. Declarou, ainda, que os réus acompanharam o andamento da construção, tanto que duas coproprietárias estiveram no local da obra, e que eles não se opuseram à construção porque isso implicaria a valorização do terreno locado (fls. 1.251).

Outrossim, cumpre ressaltar que eventual irregularidade da construção junto à prefeitura municipal, por si só, não caracteriza má-fé do autor, pois não afasta a possibilidade de a construção ter sido realizada com a ciência e autorização dos coproprietários do terreno. Desse modo, ante os documentos acostados aos autos, especialmente os de fls. 13 e 20, e o teor das provas orais produzidas em audiência, impõe-se o reconhecimento de que o autor procedia de boa-fé quando da construção do prédio no terreno locado, visto que os coproprietários estavam cientes e haviam autorizado a realização da obra em seu terreno, o que confere à parte autora o direito ao recebimento de indenização de valor correspondente à aludida construção, a ser apurado em liquidação de sentença, consoante inteligência do artigo 1.255 do Código Civil. A pretensão de aquisição da propriedade não se mostra cabível, pois, inobstante a alegação do autor (fls. 04), não há prova de que o valor da construção exceda consideravelmente o valor do terreno, tornando inaplicável o parágrafo único do artigo 1.255 do Código Civil.

E o reconhecimento da regularidade da construção efetuada no terreno

implica o afastamento da condenação à demolição da obra.

A decisão agravada aduziu que a alteração do entendimento do Tribunal local, a inversão do julgado esbarra no reexame dos fatos e análise dos documentos existentes nos autos, o que é vedado em âmbito de recurso especial, devido ao óbice dos enunciados 5 e 7 da Súmula deste Tribunal.

De fato, a conclusão adotada teve, como ponto de partida, a análise do contrato, dos fatos ocorridos, dos documentos existentes nos autos e da prova oral produzida, cujo reexame é vedado em recurso especial, consoante as referidas Súmulas.

Repita-se não ser caso de reavaliação da prova, porque não é possível o acolhimento do recurso com a simples reavaliação de fatos, mas, diferentemente, seria necessário o revolvimento do conjunto probatório, medida obstada, no caso, pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

Relativamente às matérias alusivas a dispositivos do Código Civil apontados como ofendidos, constata-se, da leitura do acórdão recorrido, repita-se que os referidos temas, da forma como apresentados no recurso especial, não foram objeto de apreciação pelo Tribunal estadual, configurando-se a ausência de prequestionamento a atrair a incidência da Súmula 211/STJ.

Como se sabe, o prequestionamento ocorre quando a causa tiver sido decidida à luz da legislação federal indicada, com emissão de juízo de valor acerca dos respectivos dispositivos legais, interpretando-se sua aplicação ou não ao caso concreto, o que não se deu na presente hipótese.

Falta à matéria, portanto, o indispensável prequestionamento.

Outrossim, repita-se, não se pode falar em prequestionamento implícito (ou ficto). Isso porque, nos termos do art. 1.025 do CPC/2015 (em razão de ter a insurgente suscitado anteriormente os artigos tidos por vulnerados, ter oposto os embargos de declaração na origem e trazer esses fundamentos no recurso especial, com alegação de violação ao art. 1.022 do CPC/2015), essa possibilidade necessita do reconhecimento, pelo STJ, de ter havido erro, omissão, contradição ou obscuridade no acórdão impugnado, o que não ocorreu no presente caso, em que nem sequer o referido dispositivo foi indicado como ofendido.

No tocante a ficar prejudicado o exame do recurso especial pelo alegado dissídio de interpretação, a jurisprudência desta Corte Superior é firme nesse sentido conforme o seguinte julgado, entre vários:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DISSOLUÇÃO PARCIAL DE SOCIEDADE. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. QUEBRA DA AFFECTIO SOCIETATIS. PREPONDERÂNCIA DO LIAME SUBJETIVO ENTRE OS SÓCIOS. POSSIBILIDADE DE DISSOLUÇÃO DA SOCIEDADE ANÔNIMA. ENTENDIMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. CERCEAMENTO DE DEFESA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DISSOLUÇÃO PARCIAL DE SOCIEDADE. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. QUEBRA DA AFFECTIO SOCIETATIS. PREPONDERÂNCIA DO LIAME SUBJETIVO ENTRE OS SÓCIOS. POSSIBILIDADE DE DISSOLUÇÃO DA SOCIEDADE ANÔNIMA. ENTENDIMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. CERCEAMENTO DE DEFESA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO.

1. Ação de dissolução parcial de sociedade.
2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
3. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
4. A jurisprudência do STJ reconhece a possibilidade jurídica da dissolução parcial de sociedade anônima fechada, em que prepondere o liame subjetivo entre os sócios, ao fundamento de quebra da *affectio societatis*.
5. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte. 6. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido. (AgInt no AREsp 1861293/RS, Ministra NANCY ANDRIGHI, DJe de 22/9/2021)

Desse modo, tendo em vista que as alegações feitas no agravo interno não são capazes de alterar o convencimento anteriormente manifestado, permanece íntegra a decisão agravada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Sobre o pedido de realização de sustentação oral, tenha-se em conta que a Lei 14.365/2022 possibilitou, no art. 7º, § 2º e incisos, a a manifestação da defesa oralmente nos recursos lá indicados, rol em que não consta a hipótese deste feito, que se trata de agravo em recurso especial.

Fiquem as partes cientificadas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 2.139.401 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0162010-4

Número de Origem:

11228500620188260100 112285006201882601001 201600523966

Sessão Virtual de 08/11/2022 a 14/11/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bel. WALFLAN TAVARES DE ARAUJO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BENEDICTO ORLANDO GUTTILLA
REPR. POR : MARIA CECILIA GUTTILLA - CURADOR
AGRAVANTE : OSWALDO GUTTILLA - ESPÓLIO
REPR. POR : IVELINA SANTALUCIA GUTTILLA - INVENTARIANTE
AGRAVANTE : FRANCISCO ANTONIO GUTTILLA
AGRAVANTE : MISTER GUTTILLA ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO DE IMÓVEIS LTDA.
ADVOGADOS : AZIS JOSÉ ELIAS FILHO - SP114242
MÁRCIA RACHEL RIS MOHRER - SP142462
CARLA ARAUJO REBECCHI - SP216982
MICHELLE RIS MOHRER - SP409309
AGRAVADO : SÉRGIO OLIVASTRO
ADVOGADO : ADAM SALAKOVIC - SP338816

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - AQUISIÇÃO - ACESSÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : BENEDICTO ORLANDO GUTTILLA
REPR. POR : MARIA CECILIA GUTTILLA - CURADOR
AGRAVANTE : OSWALDO GUTTILLA - ESPÓLIO
REPR. POR : IVELINA SANTALUCIA GUTTILLA - INVENTARIANTE
AGRAVANTE : FRANCISCO ANTONIO GUTTILLA
AGRAVANTE : MISTER GUTTILLA ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO DE IMÓVEIS LTDA.

ADVOGADOS : MÁRCIA RACHEL RIS MOHRER - SP142462

MICHELLE RIS MOHRER - SP409309

AZIS JOSÉ ELIAS FILHO - SP114242

CARLA ARAUJO REBECCHI - SP216982

AGRAVADO : SÉRGIO OLIVASTRO

ADVOGADO : ADAM SALAKOVIC - SP338816

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 08/11/2022 a 14 /11/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 15 de novembro de 2022