

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1508373 - SP (2019/0145525-7)

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
AGRAVANTE : CAPTER ENGENHARIA E CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADOS : SAMUEL PASQUINI - SP185819
RICARDO AJONA E OUTRO(S) - SP213980
AGRAVADO : ANTONIO JOSE RODRIGUES
ADVOGADO : LEONARDO LIMA DIAS MEIRA - SP216606

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C COBRANÇA DE MULTA CONTRATUAL E REPARAÇÃO DE DANOS. **1.** OBRAS REALIZADAS NO IMÓVEL QUE CARACTERIZAM BENFEITORIAS, E NÃO ACESSÕES. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. **2.** DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. **3.** AGRAVO DESPROVIDO.

1. Modificar o entendimento do Tribunal local quanto à exclusão do direito de indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel incorrerá em reexame de matéria fático-probatória e em análise do contrato, o que é inviável, devido aos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. Consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a incidência da Súmula 7 do STJ impede o conhecimento do recurso lastreado, também, pela alínea c do permissivo constitucional, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática de cada caso.

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

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 11 de novembro de 2019 (Data do Julgamento)

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Cuida-se de agravo interno interposto por CAPTER ENGENHARIA E CONSTRUTORA LTDA. contra a decisão de fls. 1.348-1.351 (e-STJ), da Presidência desta Corte, que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial da ora agravante.

O aludido apelo extremo foi deduzido com base no art. 105, III, a e c, da Constituição Federal, em desafio a acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado (e-STJ, fl. 1.279):

LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C COBRANÇA DE MULTA CONTRATUAL E REPARAÇÃO DE DANOS INOCORRÊNCIA DE CERCEAMENTO DE DEFESA DIREITO DE RETENÇÃO E INDENIZAÇÃO DESCABIMENTO OBRAS EMPREENDIDAS NO IMÓVEL QUE CARACTERIZAM BENFEITORIAS E NÃO ACESSÕES, HAVENDO CLÁUSULA EXPRESSA QUE EXCLUI O DIREITO DE INDENIZAÇÃO ADEMAIS, HÁ CLÁUSULA CONTRATUAL DE RENÚNCIA À INDENIZAÇÃO POR QUALQUER OBRA E MELHORIA FEITA ESTIPULAÇÃO QUE DEVE SER MANTIDA, POR VERSAR SOBRE DIREITO DISPONÍVEL DAS PARTES ALEGADO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL POR PARTE DO LOCADOR CULPA EXCLUSIVA DA LOCATÁRIA RECONHECIDA MULTA POR INFRAÇÃO CONTRATUAL DESCABIDA LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ NÃO CONFIGURADA.

- Apelação do réu provida em parte.
- Apelação da autora desprovida.

Nas razões do recurso especial, a construtora alegou dissídio jurisprudencial e ofensa ao art. 1.225 do Código Civil, ao argumento de que o locador possui direito de ser indenizado pelas acessões feitas no imóvel locado.

Contrarrazões apresentadas às fls. 1.323-1.327.

Irresignada, a recorrente interpõe o presente agravo interno (e-STJ, fls. 1.354-1.366), sustentando que sua pretensão não enseja interpretação contratual nem reexame de provas. Afirma, ainda, ter comprovado a divergência jurisprudencial.

Pleiteia, ao final, a reconsideração da decisão agravada para dar

provimento ao recurso especial, a fim de condenar o agravado ao ressarcimento das acessões feitas no imóvel locado.

Impugnação apresentada às fls. 1.369-1.374 (e-STJ).

É o relatório.



AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.508.373 - SP (2019/0145525-7)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : CAPTER ENGENHARIA E CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADOS : SAMUEL PASQUINI - SP185819
RICARDO AJONA E OUTRO(S) - SP213980
AGRAVADO : ANTONIO JOSE RODRIGUES
ADVOGADO : LEONARDO LIMA DIAS MEIRA - SP216606

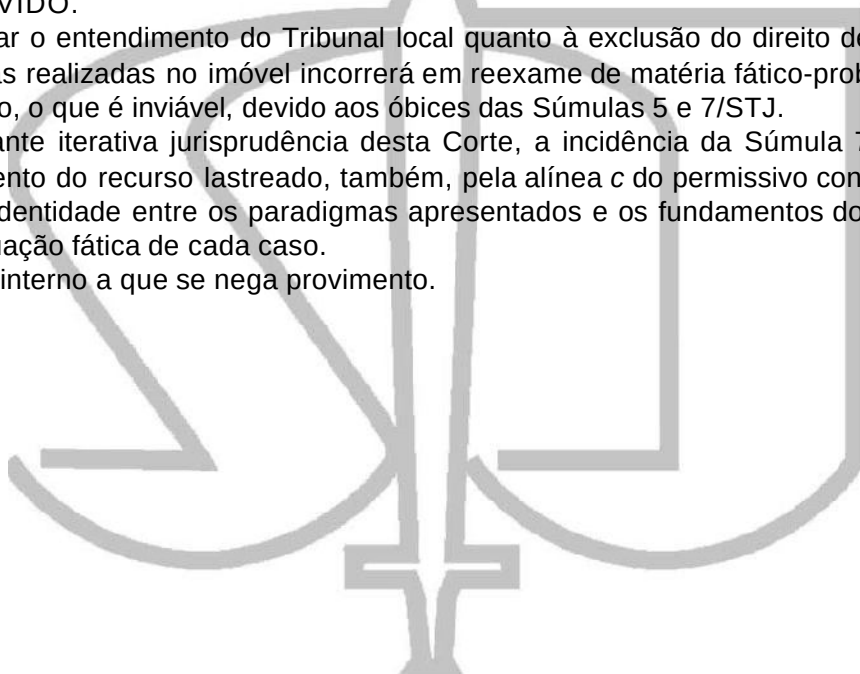
EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C COBRANÇA DE MULTA CONTRATUAL E REPARAÇÃO DE DANOS. **1.** OBRAS REALIZADAS NO IMÓVEL QUE CARACTERIZAM BENFEITORIAS, E NÃO ACESSÕES. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. **2.** DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. **3.** AGRAVO DESPROVIDO.

1. Modificar o entendimento do Tribunal local quanto à exclusão do direito de indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel incorrerá em reexame de matéria fático-probatória e em análise do contrato, o que é inviável, devido aos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. Consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a incidência da Súmula 7 do STJ impede o conhecimento do recurso lastreado, também, pela alínea c do permissivo constitucional, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática de cada caso.

3. Agravo interno a que se nega provimento.



VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR):

O Tribunal estadual, com base nas cláusulas contratuais e no conjunto fático-probatório, deixou assente que as obras realizadas constituem benfeitorias.

A decisão foi assim fundamentada (e-STJ, fls. 1.283-1.284, sem grifo no original):

5) Em relação ao pleito indenizatório pelas reformas realizadas no imóvel, isto é: quanto à limpeza geral, inserção de divisórias em *drywall*, construção de mureta em alvenaria, instalação de luminária, realização de pintura, instalações elétricas (eletrocalha, cabeamento) e hidráulicas, instalação de sistema de ar comprimido, ar condicionado, interfone e telefone, substituição de telhas, forro de malha de aço, instalação de portas de madeira, revestimento de piso cerâmico, fornecimento de louças e metais, escavação de valas para passagem de esgoto do novo banheiro, revestimento de piso cerâmico, execução de piso concreto e introdução monitoramento eletrônico (fls. 710, 733/734, 759); **observa-se que se tratam de benfeitorias ou de serviços necessários para a adaptação/conservação do imóvel (cláusula nona do contrato de locação - fls. 19/20).**

Tais obras, diversamente do que alega a autora, constituem benfeitorias e não acessões.

Destarte, rever os fundamentos que ensejaram a conclusão alcançada pelo Colegiado local implicaria na análise de cláusulas contratuais e no reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado pelas Súmulas n. 5 e 7 deste Tribunal.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RELAÇÃO JURÍDICA CONTROVERTIDA DE NATUREZA PRIVADA.

COMPETÊNCIA. SEGUNDA SEÇÃO DO STJ. AUSÊNCIA DE ALCANCE NORMATIVO DOS ARTIGOS INDICADOS. SÚMULA N. 284/STF. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO.

SÚMULAS N. 211 DO STJ E 282 DO STF. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS E ACESSÕES. DIREITO DE RETENÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. DECISÃO MANTIDA.

1. A natureza privada da relação jurídica controvertida atrai a competência das Turmas da Segunda Seção desta Corte Superior, nos termos do art. 9º, § 2º, I, do RISTJ. 2. Considera-se deficiente, a teor da Súmula n. 284 do STF, a fundamentação recursal que alega violação de dispositivos legais cujo conteúdo jurídico não tem alcance normativo para

amparar a tese defendida no recurso especial.

3. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento (Súmulas n. 211 do STJ e 282 do STF).

4. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

5. No caso concreto, para alterar a conclusão do Tribunal de origem e acolher a pretensão indenizatória do agravante pelas benfeitorias e acessões construídas no imóvel do agravado e o direito de retenção decorrente, seria imprescindível nova análise da matéria fática, inviável em recurso especial.

6. "A iterativa jurisprudência desta Corte é no sentido de que o conhecimento do recurso especial - pela alínea c do permissivo constitucional - também exige o prequestionamento dos temas vinculados aos artigos objeto da suposta divergência jurisprudencial" (AgInt no AREsp n. 1.425.676/MS, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 14/5/2019, DJe 24/5/2019).

Além disso, "a incidência das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça impede o exame de dissídio jurisprudencial, uma vez 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 o Tribunal de origem deu solução à causa" (AgInt no AREsp n. 1.232.064/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 4/12/2018, DJe 7/12/2018).

7. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 765.957/PR, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 03/09/2019, DJe 09/09/2019)

Ademais, a análise do dissídio jurisprudencial fica prejudicada em razão da aplicação do enunciado da Súmula n. 7/STJ, porquanto não é possível encontrar similitude fática entre o aresto combatido e os acórdãos paradigmas, uma vez que as suas conclusões díspares ocorreram, não em virtude de entendimentos diversos sobre uma mesma questão legal, mas sim de fundamentações baseadas em fatos, provas e circunstâncias específicas de cada processo.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 1.508.373 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2019/0145525-7

Número de Origem:
10006985120178260597

Sessão Virtual de 05/11/2019 a 11/11/2019

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CAPTER ENGENHARIA E CONSTRUTORA LTDA

ADVOGADOS : SAMUEL PASQUINI - SP185819

RICARDO AJONA E OUTRO(S) - SP213980

AGRAVADO : ANTONIO JOSE RODRIGUES

ADVOGADO : LEONARDO LIMA DIAS MEIRA - SP216606

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CAPTER ENGENHARIA E CONSTRUTORA LTDA

ADVOGADOS : SAMUEL PASQUINI - SP185819

RICARDO AJONA E OUTRO(S) - SP213980

AGRAVADO : ANTONIO JOSE RODRIGUES

ADVOGADO : LEONARDO LIMA DIAS MEIRA - SP216606

TERMO

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

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 11 de novembro de 2019