



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RESP N° 1.411.420 - DF (2013/0349083-6)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
EMBARGANTE : L E M IMÓVEIS LTDA
ADVOGADOS : ANNA MARIA DA TRINDADE DOS REIS - DF006811
IRINEU DE OLIVEIRA FILHO - DF005119
TÚLIO MÁRCIO CUNHA E CRUZ ARANTES - DF007716
CLEA MARIA GONTIJO CORREA - DF014100
RODRIGO ALVES CHAVES E OUTRO(S) - DF015241
GUSTAVO PERSCH HOLZBACH E OUTRO(S) - DF021403
SOC. de ADV. : TRINDADE E REIS ADVOGADOS ASSOCIADOS E OUTRO(S)
EMBARGANTE : DÉA MARIA DOS REIS CAMPOS
ADVOGADO : BRUNO RODRIGUES - DF002042A
EMBARGADO : HOB HOSPITAL OFTALMOLÓGICO DE BRASÍLIA S/C LTDA
ADVOGADOS : MARCO ANTÔNIO MUNDIM - DF000941
CARLOS AUGUSTO SOBRAL ROLEMBERG - DF008282
ADVOGADOS : ARLETE TORRES - DF009101
LIVIA MARIA GOMES - DF009432
PAULO SÉRGIO HILÁRIO VAZ E OUTRO(S) - DF013834
PAULO ROBERTO SARAIVA DA COSTA LEITE - DF003333
DIXMER VALLINI NETTO E OUTRO(S) - DF017845
RONEI RIBEIRO DOS SANTOS - DF018118
LAIS DE OLIVEIRA E SILVA - DF059384

EMENTA

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE LOCAÇÃO COMERCIAL. SÚMULA 158/STJ. NÃO INCIDÊNCIA. SIMILITUDE FÁTICA. AÇÃO REVISIONAL E AÇÃO RENOVATÓRIA. CONTEÚDO DO ATO POSTULATÓRIO. AUSÊNCIA DE CONSENSO ENTRE LOCADOR E LOCATÁRIO SOBRE O VALOR DO ALUGUEL. INTERVENÇÃO JUDICIAL. CÁLCULO SOBRE BENFEITORIAS E ACESSÕES. POSSIBILIDADE. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA PROVIDOS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS RECURSAIS. NÃO INCIDÊNCIA. ÊXITO DO RECORRENTE EM NOVO GRAU RECURSAL.

1. Ação ajuizada em 28/4/11. Embargos de divergência interpostos em 26/4/16. Autos atribuídos a Relatora em 20/11/19. Julgamento: CPC/15.

2. O propósito dos embargos de divergência consiste em definir se a ação revisional de contrato de locação autoriza o ajuste do valor do aluguel, considerando em seu cálculo eventual acessão realizada pelo locatário, com autorização do locador.

3. O nome de um ato processual não afeta sua natureza, que segue intacta e inalterada a despeito de erros que hajam sido cometidos na denominação. Sobressai, assim, como critério de identificação de demandas, o conteúdo do ato postulatório, ou seja, é a pretensão o dado que - em confronto com os



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

demais (nomen e forma) - espelha na postulação o sentido aparente da vontade de seu autor. Doutrina sobre o tema.

4. A ação revisional é resguardada para as hipóteses em que não há acordo entre locador e locatário sobre o valor do aluguel. Por exercício da autonomia privada das partes contratantes, nada impede que: i) os gastos relativos à acessão sejam descontados do valor do aluguel por determinado tempo; ii) a acessão seja realizada por investimento exclusivo de uma das partes com a correspondente indenização ao final do contrato, seja pelo locador, seja pelo locatário; iii) a acessão seja custeada por apenas uma parte, renunciando-se à indenização correspondente ao investimento.

5. Contudo, ausente consenso entre as partes, em sede de ação revisional de locação comercial, o novo aluguel deve refletir o valor patrimonial do imóvel locado, inclusive decorrente de benfeitorias e acessões nele realizadas pelo locatário, pois estas incorporam-se ao domínio do locador, proprietário do bem.

6. Embargos de divergência conhecidos e providos.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos Prossequindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Herman Benjamin conhecendo dos embargos de divergência e dando-lhes provimento, no que foi acompanhado pelos Srs. Ministros Og Fernandes, Mauro Campbell Marques e Francisco Falcão, e os votos dos Srs. Ministros Humberto Martins e Luis Felipe Salomão não conhecendo do recurso, , por maioria, conhecer dos embargos de divergência e dar-lhes provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Herman Benjamin, Og Fernandes, Mauro Campbell Marques, Raul Araújo e Francisco Falcão votaram com a Sra. Ministra Relatora. Vencidos os Srs. Ministros Humberto Martins e Luis Felipe Salomão que não conheciam dos embargos de divergência.

Não participaram do julgamento os Srs. Ministros Napoleão Nunes Maia Filho, Jorge Mussi e Benedito Gonçalves.

Impedidas as Sras. Ministras Laurita Vaz e Maria Thereza de Assis Moura. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Felix Fischer.

Brasília (DF), 03 de junho de 2020(Data do Julgamento).

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
Presidente



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RESP Nº 1.411.420 - DF (2013/0349083-6)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
EMBARGANTE : L E M IMÓVEIS LTDA
ADVOGADOS : ANNA MARIA DA TRINDADE DOS REIS - DF006811
IRINEU DE OLIVEIRA FILHO - DF005119
TÚLIO MÁRCIO CUNHA E CRUZ ARANTES - DF007716
CLEA MARIA GONTIJO CORREA - DF014100
RODRIGO ALVES CHAVES E OUTRO(S) - DF015241
GUSTAVO PERSCH HOLZBACH E OUTRO(S) - DF021403
ADVOGADA : JOANA D'ARC AMARAL BORTONE E OUTRO(S) - DF032535
SOC. de ADV. : TRINDADE E REIS ADVOGADOS ASSOCIADOS E OUTRO(S)
EMBARGANTE : DÉA MARIA DOS REIS CAMPOS
ADVOGADOS : BRUNO RODRIGUES - DF002042A
LUIZ CARLOS DE SOUZA LOPES JUNIOR E OUTRO(S) - DF028513
EMBARGADO : HOB HOSPITAL OFTALMOLÓGICO DE BRASÍLIA S/C LTDA
ADVOGADOS : MARCO ANTÔNIO MUNDIM - DF000941
CARLOS AUGUSTO SOBRAL ROLEMBERG - DF008282
ADVOGADOS : ARLETE TORRES - DF009101
LIVIA MARIA GOMES - DF009432
PAULO SÉRGIO HILÁRIO VAZ E OUTRO(S) - DF013834
PAULO ROBERTO SARAIVA DA COSTA LEITE - DF003333
DIXMER VALLINI NETTO E OUTRO(S) - DF017845
RONEI RIBEIRO DOS SANTOS - DF018118

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relator):

Cuida-se de embargos de divergência interpostos por L E M IMÓVEIS LTDA e DÉA MARIA DOS REIS CAMPOS contra acórdão proferido pela Quarta Turma do STJ.

Ação: revisional de contrato de locação, ajuizada pelo locatário HOB - HOSPITAL OFTALMOLÓGICO DE BRASÍLIA S/C LTDA, em face dos embargantes, devido ao aumento do valor dos alugueis exigido pelos locadores-embargantes.

Os embargantes notificaram extrajudicialmente o embargado acerca do valor do novo aluguel do imóvel, que passaria de R\$ 63.945,60 para R\$ 336.932,80, mensais. O incremento da prestação locatícia teria por fundamento a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

inclusão no cálculo dos alugueis da valorização do imóvel decorrente das obras realizadas pelo embargado-locatário, com autorização expressa dos embargantes-locadores. Assim, o embargado sustenta que enquanto não for indenizado pela construção realizada no imóvel, os embargantes não têm direito de receber os frutos dela decorrentes, nos termos do art. 1214 e 1219, do CC/02.

Sentença: julgou procedente o pedido, para fixar o valor da locação em R\$ 70.855,20, na forma do art. 269, I, do CPC/73.

Acórdão: deu parcial provimento à apelação interposta pelos embargantes, para fixar o valor do aluguel mensal em R\$ 72.765,20, mantendo os demais termos da sentença, consoante a seguinte ementa:

PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO REVISIONAL. CONSTRUÇÕES NO IMÓVEL LOCADO. AUTORIZAÇÃO DOS LOCADORES. INVESTIMENTO DO LOCATÁRIO. VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL. VALOR FIXADO COM BASE NA ÁREA INICIAL DO IMÓVEL. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO ILÍCITO DO LOCADOR.

1. Tendo o locatário realizado construções no imóvel, com expressa autorização dos locadores, deve a fixação dos alugueres considerar o estado em que o imóvel foi locado, máxime quando a valorização foi obtida mediante esforços do próprio locatário, sob pena de enriquecimento sem causa dos locadores.

2. Recurso parcialmente provido.

Embargos de declaração: opostos pelos embargantes, foram rejeitados.

Recurso especial da embargante L E M IMÓVEIS LTDA: alega violação dos arts. 234, 236, §1º, 238, 247, 248, 535, 552, do CPC/73; 578, 1232, 1255, 1256, do CC/02; 7º, X, da Lei 8.906/94; 19, 35, da Lei 8.245/91, bem como dissídio jurisprudencial. Além de negativa de prestação jurisdicional, sustenta: i) a nulidade do julgamento dos embargos de declaração, em razão da ausência de intimação; e ii) o ajuste no valor do aluguel, em sede de ação revisional de contrato de locação, levando em consideração a acessão realizada pelo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

embargado-locatário.

Recurso especial da embargante DÉA MARIA DOS REIS CAMPOS: alega violação da Lei 8.245/91 e dos arts. 1228 e 1232, do CC/02, bem como dissídio jurisprudencial. Sustenta o ajuste do valor do aluguel, em sede de ação revisional de contrato de locação, considerando as construções realizadas no imóvel.

Decisão Monocrática: negou provimento ao agravo em recurso especial interposto pela embargante DÉA MARIA DOS REIS CAMPOS.

Acórdão embargado: por maioria, a Quarta Turma desta Corte negou provimento ao recurso especial interposto pela embargante L E M IMÓVEIS LTDA, nos termos da seguinte ementa:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. TEMPESTIVIDADE RECONHECIDA EM SEGUNDO GRAU. SUBSTABELECIMENTO SEM RESERVAS. PRAZO EM DOBRO. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. ÁREA NOVA CONSTRUÍDA PELO LOCATÁRIO. ACESSÃO. CÁLCULO DO NOVO ALUGUEL. OMISSÕES NÃO VERIFICADAS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. JULGAMENTO EM MESA. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO DA EMBARGANTE. NULIDADE DESCARACTERIZADA.

1. Verificada a efetiva cisão na representação das rés, passando a ter advogados distintos, caracteriza-se o direito ao prazo em dobro (art. 191 do CPC), sendo tempestivos os embargos de declaração opostos na origem.

2. Omissões não caracterizadas, tendo em vista que o acórdão recorrido enfrentou as questões jurídicas apresentadas pelas partes, havendo o necessário prequestionamento, implícito ou explícito.

3. O julgamento dos embargos de declaração independe de publicação de pauta, inexistindo nulidade que deva ser decretada.

4. A ação revisional não se confunde com a renovatória de locação. Na revisional, as acessões realizadas pelo locatário não devem ser consideradas no cálculo do novo valor do aluguel, para um mesmo contrato. Tais acessões, porém, poderão ser levadas em conta na fixação do aluguel por ocasião da renovatória, no novo contrato.

5. Recurso especial improvido.

(REsp 1411420/DF, DJe 12/11/2015)

Embargos de declaração: opostos pelos embargantes, foram rejeitados.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Embargos de divergência: alegam divergência entre o acórdão embargado com julgados da Terceira Seção, da Quinta e Sexta Turmas (REsp 201.563/RJ, Sexta Turma, DJ 01/10/2001; EREsp 172.791/PR, Terceira Seção, DJ 09/10/2000; REsp 65.677/RJ, Sexta Turma, DJ 12/08/1997; REsp 203.200/PR, Quinta Turma, DJ 02/05/2000; REsp 172.791/PR, Quinta Turma, DJ 25/10/1999). Sustentam, em síntese, que as acessões realizadas pelo locatário devem ser levadas em conta na fixação do valor do aluguel.

Decisão Monocrática: prolatada pelo i. Min. Humberto Martins, indeferiu liminarmente a divergência, ante o óbice da Súmula 158/STJ.

Acórdão da Corte Especial: deu parcial provimento ao agravo interno interposto pelos embargantes, determinando o regular processamento dos embargos de divergência, pois o art. 1043, I, do CPC/15 revogou a Súmula 158/STJ, nos termos da seguinte ementa:

PROCESSO CIVIL E CIVIL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. BENFEITORIAS. UTILIZAÇÃO DE PARADIGMAS DE TURMA QUE NÃO MAIS DETÉM COMPETÊNCIA. ART. 1.043, I, DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. POSSIBILIDADE. SUPERAÇÃO DO TEOR DA SÚMULA 158/STJ. REVOGAÇÃO. QUESTÃO DE ORDEM.

1. Embargos de divergência interpostos contra acórdão da Quarta Turma, cujos paradigmas são oriundos da Quinta e Sexta Turmas, componentes da Terceira Seção, as quais não mais detêm competência para exame da questão de fundo (locação não residencial); antes do advento do Novo Código de Processo Civil, não seria possível a cognição do recurso em razão da Súmula 158/STJ.

2. O Novo Código de Processo Civil determina ser possível a utilização de julgado paradigma oriundo de qualquer órgão fracionário nos termos expresso do seu art. 1.043, I: "(...) É embargável o acórdão de órgão fracionário que: (...) I - em recurso extraordinário ou em recurso especial, divergir do julgamento de qualquer outro órgão do mesmo tribunal, sendo os acórdãos, embargado e paradigma, de mérito".

3. Na hipótese, a interposição dos embargos de divergência se volta contra um acórdão que foi proferido no dia 7.4.2016, ou seja, em data posterior à vigência do Novo Código de Processo Civil (18.4.2016) nos termos da deliberação administrativa havida em 2.3.2016; logo, deve ser provido o agravo interno para determinar o regular processamento dos embargos de divergência.

4. Questão de ordem para revogar a Súmula 158/STJ, em razão de sua desconformidade com a novel legislação que rege o processo civil



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

brasileiro.

Agravo interno parcialmente provido.
(AgInt nos EREsp 1411420/DF, DJe 14/10/2016)

Acórdão da Corte Especial: não conheceu dos embargos de divergência, nos termos da seguinte ementa:

DIREITO IMOBILIÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL. ACESSÕES REALIZADAS PELO LOCATÁRIO COM CONCORDÂNCIA EXPRESSA DO LOCADOR. ATUALIZAÇÃO DO ALUGUEL AO VALOR LOCATIVO DE MERCADO. SÚMULA 158/STJ. INEXISTÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICO-JURÍDICA.

1. Embargos de divergência opostos contra acórdão da Quarta Turma, apontando-se paradigmas das Quinta e Sexta Turmas, componentes da Terceira Seção desta Corte, as quais não mais detêm competência para exame da questão de fundo (locação de imóvel urbano não residencial). Incidência da Súmula 158 do STJ: "Não se presta a justificar embargos de divergência o dissídio com acórdão de Turma ou Seção que não mais tenha competência para a matéria neles versada".

2. Ainda que o relator haja proferido decisão positiva de admissibilidade dos embargos de divergência, o entendimento da Corte Especial autoriza-o a negar seguimento ao recurso, quando entenda não demonstrado o dissídio jurisprudencial. Precedente: AgRg nos EREsp 1.111.159/RJ, Rel. Ministra ELIANA CALMON, CORTE ESPECIAL, DJe 16/12/2011.

3. No caso, o locatário realizou, a suas expensas, acessões vultosas para conferir ao imóvel locado condições para instalação de um hospital, com a concordância expressa dos locadores. Pretendem os locadores atualizar o valor do aluguel sob o argumento de que tais obras (ainda não indenizadas ao locatário) teriam acrescido valor locativo ao imóvel. 4. O acórdão embargado decidiu que: (I) a ação revisional (hipótese dos autos) é distinta da ação renovatória de locação; e (II) as acessões feitas pelo locatário não são consideradas no novo valor do aluguel dentro do mesmo contrato (revisional), mas podem ser consideradas no valor do aluguel de um novo contrato (renovatória). Assim, o acórdão embargado, ao estabelecer a diferenciação entre ação revisional e ação renovatória para fins de aferir, em uma e outra (distinta e minuciosamente), concomitantemente com o reflexo das acessões realizadas por locatário sobre a atualização do valor locativo, tratou de matéria de fundo inédita no STJ, tornando-se um paradigmático leading case proferido por esta Corte.

5. Não obstante a incidência da Súmula 158 do STJ, os precedentes colacionados pelas embargantes para embasar a alegação de divergência não versam sobre ação revisional de aluguel (hipótese dos autos), e sim sobre ação renovatória, não possuindo as peculiaridades do caso concreto. 6. A caracterização do dissenso pretoriano exige a demonstração efetiva da divergência entre o acórdão impugnado e o acórdão paradigma, devendo-se esclarecer as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados que tiveram pronunciamentos diametralmente opostos, o que



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

não ocorreu na espécie.

Embargos de divergência não conhecidos.
(REsp 1411420/DF, DJe 15/08/2017)

Embargos de declaração: opostos por L E M IMÓVEIS LTDA e DÉA MARIA DOS REIS CAMPOS, foram acolhidos para anular o acórdão e determinar nova apreciação dos embargos de divergência. A ementa foi redigida nos seguintes termos:

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS DE CONTRADIÇÃO. CONFIGURADOS. PREJUÍZO ÀS PARTES NA CONTAGEM DOS VOTOS DA PRELIMINAR DO RECURSO. NULIDADE. RECONHECIDA.

1. Ao computar os votos da preliminar de conhecimento dos embargos de divergência, a certidão de julgamento não correspondeu aos votos proferidos em sessão pelos Eminentíssimos Ministros da Corte Especial.

2. O julgamento não obteve maioria de votos pelo não conhecimento do recurso, pois apenas três Ministros votaram com fundamento na ausência de similitude fática entre os acórdãos, dois votaram pela incidência da Súmula 158/STJ e quatro ministros votaram pelo conhecimento do recurso. Presente, portanto, equívoco na contagem dos votos com evidente prejuízo às partes.

3. Ademais, a aplicação da Súmula 158/STJ foi superada por julgamento estabilizado à unanimidade de votos, contra a qual não houve insurgência da parte interessada, operando-se inegavelmente a preclusão sobre a matéria. Aqui reside uma insuperável contradição lógica do julgamento dentro da mesma relação jurídica processual.

4. Embargos de declaração acolhidos, para anular o acórdão embargado, a fim de que sejam reapreciados os embargos de divergência.
(EDcl nos REsp 1411420/DF, DJe 06/02/2019)

Novos embargos de declaração: opostos por HOB, foram acolhidos em parte, apenas para esclarecer que não incide a Súmula 158/STJ, no particular. A ementa foi redigida nos seguintes termos:

ÉTICA E DIREITO. PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. REQUISITOS DE ADMISSIBILIDADE RECURSAL. FUNDAMENTAÇÃO INDIVIDUALIZADA. VÍCIOS. INEXISTÊNCIA. USO RACIONAL DA ARGUMENTAÇÃO JURÍDICA. NEUTRALIZAÇÃO DE FALÁCIAS E ESTRATAGEMAS NAS ESTRATÉGIAS DO JOGO JURÍDICO. JURISDIÇÃO DE RESULTADOS LEGÍTIMOS. METODOLOGIA DE JULGAMENTO. SOLENIDADE NECESSÁRIA.

1. A embargante afirma que o acórdão embargado possui



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

contradição ou erro material ao deixar de verificar que houve maioria de votos pelo não conhecimento, sem que seja relevante o fundamento adotado por cada um dos Ministros.

2. Aquilo que a embargante pretende persuadir em verdade se trata de uma falácia que opera contra a ciência processual no exame de admissibilidade dos recursos em geral diante do colegiado julgador.

A bem da técnica de julgamento, é sim influente qual o fundamento individualmente utilizado para ver preenchido cada um dos requisitos de admissibilidade recursal.

3. Apesar de este raciocínio, por vezes, não ser analiticamente pontuado em todos os julgamentos, isso não quer dizer que seja ignorado. Por questões de ordem prática, é comum haver o enfrentamento direto do mérito recursal, tornando apenas subjacente a satisfação dos pressupostos de admissibilidade. Todavia, isso jamais significa que sua consideração individualizada seja desimportante.

4. Ignorar ou intencionalmente querer ocultar essa dinâmica de julgamento constitui estratégia que deve ser neutralizada pelo uso racional da argumentação. O que se percebe dessa modalidade estratégica que procura lançar sombra sobre os fundamentos decisórios é um estratagemas que quer, a qualquer custo, ver encampada uma tese favorável aos interesses da parte beneficiária do resultado, mesmo que para tanto sua pretensão seja contrária aos fundamentos do processo civil e à escorreita atividade jurisdicional de resolução de conflitos.

5. A forma, o rito, a regra de processo só se justificam quando os participantes do jogo podem controlar o uso arbitrário dos meios no apelo de ordem pública de obtenção de finalidades legítimas. O amadurecimento da doutrina processual, inclusive, combateu exaustivamente o apego exagerado ao formalismo, mas não se encontra absolutamente nenhum sério pesquisador que coadune com a ideia de que tudo é possível dentro do processo ou que a forma de nada serve.

6. O compromisso de todo profissional que trabalha com o Direito é encontrar o equilíbrio da justiça, por meio de um processo umbilicalmente ligado à ideia de boa-fé com vistas à decisão de mérito justa e efetiva em tempo razoável.

7. Embargos de declaração parcialmente acolhidos, apenas para dizer da não aplicação da Súmula 158/STJ na espécie.

(EDcl nos EDcl nos EREsp 1411420/DF, DJe 16/10/2019)

Autuação: com o decurso do prazo de impugnação do acórdão, os autos foram remetidos à Coordenadoria de análise e classificação de temas jurídicos e distribuição de feitos.

Atribuição: os autos foram redistribuídos a esta Relatora e conclusos ao gabinete em 20/11/2019, conforme certidão de fl. 1553 (e-STJ).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RESP Nº 1.411.420 - DF (2013/0349083-6)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
EMBARGANTE : L E M IMÓVEIS LTDA
ADVOGADOS : ANNA MARIA DA TRINDADE DOS REIS - DF006811
IRINEU DE OLIVEIRA FILHO - DF005119
TÚLIO MÁRCIO CUNHA E CRUZ ARANTES - DF007716
CLEA MARIA GONTIJO CORREA - DF014100
RODRIGO ALVES CHAVES E OUTRO(S) - DF015241
GUSTAVO PERSCH HOLZBACH E OUTRO(S) - DF021403
ADVOGADA : JOANA D'ARC AMARAL BORTONE E OUTRO(S) - DF032535
SOC. de ADV. : TRINDADE E REIS ADVOGADOS ASSOCIADOS E OUTRO(S)
EMBARGANTE : DÉA MARIA DOS REIS CAMPOS
ADVOGADOS : BRUNO RODRIGUES - DF002042A
LUIZ CARLOS DE SOUZA LOPES JUNIOR E OUTRO(S) - DF028513
EMBARGADO : HOB HOSPITAL OFTALMOLÓGICO DE BRASÍLIA S/C LTDA
ADVOGADOS : MARCO ANTÔNIO MUNDIM - DF000941
CARLOS AUGUSTO SOBRAL ROLEMBERG - DF008282
ADVOGADOS : ARLETE TORRES - DF009101
LIVIA MARIA GOMES - DF009432
PAULO SÉRGIO HILÁRIO VAZ E OUTRO(S) - DF013834
PAULO ROBERTO SARAIVA DA COSTA LEITE - DF003333
DIXMER VALLINI NETTO E OUTRO(S) - DF017845
RONEI RIBEIRO DOS SANTOS - DF018118

EMENTA

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE LOCAÇÃO COMERCIAL. SÚMULA 158/STJ. NÃO INCIDÊNCIA. SIMILITUDE FÁTICA. AÇÃO REVISIONAL E AÇÃO RENOVATÓRIA. CONTEÚDO DO ATO POSTULATÓRIO. AUSÊNCIA DE CONSENSO ENTRE LOCADOR E LOCATÁRIO SOBRE O VALOR DO ALUGUEL. INTERVENÇÃO JUDICIAL. CÁLCULO SOBRE BENFEITORIAS E ACESSÕES. POSSIBILIDADE. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA PROVIDOS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS RECURSAIS. NÃO INCIDÊNCIA. ÊXITO DO RECORRENTE EM NOVO GRAU RECURSAL.

1. Ação ajuizada em 28/4/11. Embargos de divergência interpostos em 26/4/16. Autos atribuídos a Relatora em 20/11/19. Julgamento: CPC/15.

2. O propósito dos embargos de divergência consiste em definir se a ação revisional de contrato de locação autoriza o ajuste do valor do aluguel, considerando em seu cálculo eventual acessão realizada pelo locatário, com autorização do locador.

3. O nome de um ato processual não afeta sua natureza, que segue intacta e inalterada a despeito de erros que hajam sido cometidos na denominação. Sobressai, assim, como critério de identificação de demandas, o conteúdo do ato postulatório, ou seja, é a pretensão o dado que - em confronto com os



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

demais (nomen e forma) - espelha na postulação o sentido aparente da vontade de seu autor. Doutrina sobre o tema.

4. A ação revisional é resguardada para as hipóteses em que não há acordo entre locador e locatário sobre o valor do aluguel. Por exercício da autonomia privada das partes contratantes, nada impede que: i) os gastos relativos à acessão sejam descontados do valor do aluguel por determinado tempo; ii) a acessão seja realizada por investimento exclusivo de uma das partes com a correspondente indenização ao final do contrato, seja pelo locador, seja pelo locatário; iii) a acessão seja custeada por apenas uma parte, renunciando-se à indenização correspondente ao investimento.

5. Contudo, ausente consenso entre as partes, em sede de ação revisional de locação comercial, o novo aluguel deve refletir o valor patrimonial do imóvel locado, inclusive decorrente de benfeitorias e acessões nele realizadas pelo locatário, pois estas incorporam-se ao domínio do locador, proprietário do bem.

6. Embargos de divergência conhecidos e providos.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RESP Nº 1.411.420 - DF (2013/0349083-6)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
EMBARGANTE : L E M IMÓVEIS LTDA
ADVOGADOS : ANNA MARIA DA TRINDADE DOS REIS - DF006811
IRINEU DE OLIVEIRA FILHO - DF005119
TÚLIO MÁRCIO CUNHA E CRUZ ARANTES - DF007716
CLEA MARIA GONTIJO CORREA - DF014100
RODRIGO ALVES CHAVES E OUTRO(S) - DF015241
GUSTAVO PERSCH HOLZBACH E OUTRO(S) - DF021403
ADVOGADA : JOANA D'ARC AMARAL BORTONE E OUTRO(S) - DF032535
SOC. de ADV. : TRINDADE E REIS ADVOGADOS ASSOCIADOS E OUTRO(S)
EMBARGANTE : DÉA MARIA DOS REIS CAMPOS
ADVOGADOS : BRUNO RODRIGUES - DF002042A
LUIZ CARLOS DE SOUZA LOPES JUNIOR E OUTRO(S) - DF028513
EMBARGADO : HOB HOSPITAL OFTALMOLÓGICO DE BRASÍLIA S/C LTDA
ADVOGADOS : MARCO ANTÔNIO MUNDIM - DF000941
CARLOS AUGUSTO SOBRAL ROLEMBERG - DF008282
ADVOGADOS : ARLETE TORRES - DF009101
LIVIA MARIA GOMES - DF009432
PAULO SÉRGIO HILÁRIO VAZ E OUTRO(S) - DF013834
PAULO ROBERTO SARAIVA DA COSTA LEITE - DF003333
DIXMER VALLINI NETTO E OUTRO(S) - DF017845
RONEI RIBEIRO DOS SANTOS - DF018118

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relator):

O propósito dos embargos de divergência consiste em definir se a ação revisional de contrato de locação autoriza o ajuste do valor do aluguel, considerando em seu cálculo eventual acessão realizada pelo locatário, com autorização do locador.

1. Dos requisitos de admissibilidade dos embargos de divergência

1.1 Da não incidência da Súmula 158/STJ

Conforme deliberado no acórdão unânime da Corte Especial (DJe



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

16/10/19), não incide no particular a Súmula 158/STJ, conforme as razões de decidir acolhidas anteriormente e já estabilizada na presente relação jurídica processual.

1.2. Da similitude fática entre os acórdãos confrontados e a divergência jurisprudencial

Os embargantes trazem à colação os seguintes julgados a título de divergência jurisprudencial interna nesta Corte.

A) REsp 201.563/RJ, Sexta Turma, DJ 01/10/2001

Ação: revisional de aluguel, ajuizada por locadora de imóvel comercial, na qual se pleiteava a inclusão das benfeitorias erigidas pelos inquilinos.

Acórdão: o *quantum* devido a título de locativo deve corresponder necessariamente ao valor patrimonial do imóvel e, se as benfeitorias nele realizadas, ainda que por conta do locatário, acresceram esse valor, não há como desconsiderá-las para efeitos de precisar o cálculo do novo aluguel, de vez que já se incorporaram ao domínio do locador, proprietário do bem.

B) EREsp 172.791/PR, Terceira Seção, DJ 09/10/2000 e REsp 172.791/PR, Quinta Turma, DJ 25/10/1999

Considerando que ambos o julgados decorrem do mesmo processo e, naturalmente, com a mesma base fática controvertida, a análise ocorre de maneira conjunta.

Ação: revisional de aluguel cumulada com renovatória de locação, na qual o locatário pleiteava a permanência no imóvel com pagamento de aluguel sem levar a efeito o acréscimo em seu valor decorrentes de benfeitorias realizadas.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Acórdão da Quinta Turma: não se sustenta o argumento no sentido de que deve ser considerado o imóvel em seu estado originário, sem as benfeitorias realizadas, no cálculo do novo valor locativo. Consubstanciando a benfeitoria acessão incorporada ao patrimônio do locador, deve ser considerada para efeito da fixação do novo aluguel revisado, sem vez para alegar-se enriquecimento ilícito por parte do proprietário, pois que o contrário ocorreria na hipótese de desconsiderar-se as benfeitorias em tais cálculos.

Acórdão da Terceira Seção: manteve o acórdão da Quinta Turma, utilizando exatamente a mesma fundamentação.

C) REsp 65.677/RJ, Sexta Turma, DJ 12/08/1997

Ação: renovatória, ajuizada pelo locatário, objetivando prorrogar contrato de locação comercial.

Acórdão: em sede de ação renovatória de locação comercial, o novo aluguel deve refletir o valor patrimonial do imóvel locado, inclusive decorrente de benfeitorias nele realizadas pelo locatário, pois estas incorporam-se ao domínio do locador, proprietário do bem.

D) REsp 203.200/PR, Quinta Turma, DJ 02/05/2000

Ação: renovatória de locação, ajuizada pela locatária, na qual requeria a permanência no imóvel, sem que se levasse em conta no cálculo do aluguel a construção de unidade escolar em alvenaria, custeada pela locatária, sobre os lotes de terrenos pertencentes aos locadores.

Acórdão: utilizou os mesmos fundamentos do REsp 172.791/PR, para considerar o novo aluguel como reflexo do valor patrimonial do imóvel locado, inclusive decorrente de benfeitorias ou acessões nele realizadas pelo locatário.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

E) REsp 1411420/DF, Quarta Turma, DJe 12/11/2015

Ação: revisional de contrato de locação, ajuizada pelo locatário, devido ao aumento do valor dos aluguéis exigido pelos locadores.

Acórdão: estabeleceu a distinção entre ação revisional e renovatória de locação, para afirmar que na revisional, as acessões realizadas pelo locatário não devem ser consideradas no cálculo do novo valor do aluguel, para um mesmo contrato. Tais acessões, porém, poderão ser levadas em conta na fixação do aluguel por ocasião da renovatória, no novo contrato.

Analisados todos acórdãos apontados como divergentes, verifica-se que em praticamente todas as situações (ressalvado o REsp 65.677/RJ) há identidade na base fática controvertida.

A distinção quanto à tese jurídica a ser aplicada às situações fáticas litigiosas não constitui óbice ao conhecimento dos embargos de divergência, ao contrário, é seu pressuposto. Exatamente por isso que a distinção entre ação revisional e ação renovatória constitui apenas e tão somente análise abstrata de teses jurídicas e em nada desnatura os litígios trazidos ao Judiciário para solução.

Na linha do art. 1.043, §4º, do CPC/15 e do art. 255, §1º, do RISTJ, aos embargos de divergência importa *mencionar as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados*.

Nesse contexto, é suficiente à demonstração da divergência o relato da crise de direito (material ou processual) existente entre as partes litigantes e a respectiva pretensão envolvida, cujo conteúdo se identifica também em outros processos.

Nem mesmo se poderia invocar a distinção dos nomes dados às ações



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ajuizadas como causa de distinção fática entre os julgados, pois há muito está consolidado nesta Corte ser irrelevante o *nomen juris* com o qual o autor rotula a ação, importando apenas o pedido e a causa de pedir para fixação de sua natureza jurídica.

Nas palavras da rigorosa doutrina especializada de Bruno Silveira de Oliveira "o nome de um ato processual não afeta sua natureza, que segue intacta e inalterada a despeito de erros que hajam sido cometidos na denominação". Sobressai, assim, como critério de identificação de demandas, o conteúdo do ato postulatório, ou seja, "é a pretensão o dado que - em confronto com os demais (*nomen* e forma) - espelha na postulação o sentido aparente da vontade de seu autor" (*O juízo de identificação de demandas e de recursos no processo civil*. São Paulo: Saraiva, 2011. pp. 234-237).

No particular, estão presentes as circunstâncias que identificam os casos confrontados, pois a controvérsia reside precisamente na possibilidade de *incluir o valor da benfeitoria ou acessão no cálculo do aluguel do imóvel objeto de locação comercial*.

Importa decidir o mérito do presente recurso, pois existem duas soluções divergentes nesta Corte para esta crise de direito material: i) de um lado, Terceira Seção, Quinta e Sexta Turmas julgaram pela licitude de inclusão do valor da benfeitoria ou acessão no cálculo do aluguel do imóvel objeto de locação comercial, na ação revisional e renovatória; ii) de outro lado, a Quarta Turma decidiu pela impossibilidade de considerar a benfeitoria ou acessão no referido cálculo, apenas na ação revisional.

Presente a divergência entre órgãos fracionários que compõem diversas Seções, deve ser julgada a controvérsia pela Corte Especial do STJ, na forma do art. 11, XIII, do RISTJ.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

2. Da solução da divergência jurisprudencial

O propósito recursal consiste em definir se a ação revisional de contrato de locação autoriza o ajuste do valor do aluguel, considerando em seu cálculo eventual acessão realizada pelo locatário, com autorização do locador.

A Lei 8.245/91 dispõe em seu art. 35 que “salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção”.

Em semelhante caminho, o art. 1.255, do CC, dispõe que “aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções; se procedeu de boa-fé, terá direito a indenização”.

A conjugação de ambos dispositivos autoriza a interpretação de que devem ser indenizadas as acessões construídas pelo locatário com o consentimento do locador, ao final do contrato. Sobre esta exegese não há controvérsia. Importa, aqui, discernir a viabilidade de considerar a acessão no cálculo da revisional de aluguel.

Nessa linha, o acórdão embargado firmou o seguinte raciocínio:

A) “A revisional de aluguel é ajuizada na vigência do contrato, permanecendo hígida a mesma relação contratual, com idênticas cláusulas e com o mesmo imóvel, com suas características originárias à época da contratação. Nada é modificado, senão o próprio aluguel, para efeito de ajustá-lo ao preço de mercado, na forma do art. 19 da Lei n. 8.245/1991, restabelecendo o equilíbrio contratual à luz do imóvel original. Assim não fosse, estar-se-ia modificando o próprio objeto do pacto, inserindo no contrato ainda em vigor imóvel com características diversas” (e-STJ fl. 645).

B) “Inexiste razão para que a locadora busque majorar o aluguel com base em uma acessão que nem mesmo indenizou. Tal ocorrerá, em tese, apenas ao término do contrato de locação. Sob esse enfoque, se o locatário



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

recebesse de imediato o valor gasto na obra, poderia aplicar tal importância, o que, aí sim, justificaria o aumento do aluguel com base na nova área construída. Recebendo, entretanto, somente ao final do contrato, o valor investido na obra pelo locatário ficará imobilizado, cabendo-lhe, por esforço e trabalho próprios, fazer com que a acessão edificada seja efetivamente transformada em lucros" (e-STJ fls. 646-647).

Em relação à tese "A", o acórdão embargado inovou a ordem jurídica ao registrar que a ação revisional limita-se ao imóvel com suas características originárias à época da contratação. Em verdade, o art. 19, da Lei 8.245/91, dispõe que locador ou locatário poderão pedir revisão judicial do aluguel, *a fim de ajustá-lo ao preço de mercado*.

A interpretação desse dispositivo não se limita aos elementos externos do contrato, tais como o desenvolvimento da região em que se localiza o imóvel ou os fatos da natureza que venham a atingir a localidade com maior frequência. Para a preservação do equilíbrio contratual por intervenção judicial, é imprescindível levar em conta todas as circunstâncias capazes de afetar o preço de mercado imobiliário, inclusive, socorrendo-se de auxílio pericial quando necessário.

É importante ressaltar que a ação revisional é resguardada para as hipóteses em que não há acordo entre locador e locatário sobre o valor do aluguel. Isso quer dizer que por exercício da autonomia privada das partes contratantes, nada impede que: i) os gastos relativos à acessão sejam descontados do valor do aluguel por determinado tempo; ii) a acessão seja realizada por investimento exclusivo de uma das partes com a correspondente indenização ao final do contrato, seja pelo locador, seja pelo locatário; iii) a acessão seja custeada por apenas uma parte, renunciando-se à indenização correspondente ao investimento. Aliás, não é outro o sentido da Súmula 335 do STJ, ou seja, no campo das relações privadas, locador e locatário estão autorizados a negociar livremente sobre o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

bem-da-vida. A ausência de consenso, entretanto, requer a intervenção judicial justamente por meio da ação revisional.

E com isso liga-se a tese “B” do acórdão embargado, pois existe razão para majoração do aluguel decorrente da valorização do imóvel implementada por nova edificação. Deve ser ressaltado que o ajustamento do aluguel ao preço de mercado está diretamente relacionado às acessões operadas na vigência do contrato.

Não se pode conceber que o aluguel de um imóvel, cuja área edificada passa ao quádruplo de seu tamanho originário, deve ter o preço alterado exclusivamente em virtude de fatores externos. Se o investimento para a edificação no imóvel ocorreu por conta do locatário, com o consentimento do locador, significa dizer que por sua livre manifestação de vontade aceitou realizar as obras no terreno alheio.

A hipótese de que apenas quando o investimento é realizado por conta e risco do locador estaria autorizada a majoração do aluguel, em verdade, limita sobremaneira as relações privadas de locação e acaba por deslocar a lógica que subjaz esses contratos no que diz respeito à vinculação do valor do imóvel ao correspondente preço do aluguel.

Note-se que a acessão incorpora-se ao imóvel, cuja propriedade sempre pertenceu ao locador. Os investimentos necessários à acessão podem correr por conta do locador ou do locatário, justamente para preservar a boa-fé nas relações contratuais. Caso o locatário assumira o investimento isso não o torna isento, automaticamente, do correspondente incremento no valor de mercado do imóvel.

Nesse contexto, os paradigmas colacionados pelos embargantes sinalizam para a adequada solução da controvérsia, pois “em sede de ação



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

revisional de locação comercial, o novo aluguel deve refletir o valor patrimonial do imóvel locado, inclusive decorrente de benfeitorias nele realizadas pelo locatário, pois estas incorporam-se ao domínio do locador, proprietário do bem" (REsp 201.563-RJ).

4. Dispositivo

Forte nessas razões, CONHEÇO e DOU PROVIMENTO aos embargos de divergência, para que prevaleça nesta Corte o entendimento de que a ação revisional de contrato de locação autoriza o ajuste do valor do aluguel, considerando em seu cálculo eventual acessão ou benfeitoria realizada pelo locatário, com autorização do locador.

Majoro os honorários advocatícios fixados pelo Tribunal *a quo* para 15% sobre o valor da condenação (art. 85, § 11, do CPC/15).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EMBARGADO : HOB HOSPITAL OFTALMOLÓGICO DE BRASÍLIA S/C LTDA
ADVOGADOS : MARCO ANTÔNIO MUNDIM - DF000941
CARLOS AUGUSTO SOBRAL ROLEMBERG - DF008282
ADVOGADOS : ARLETE TORRES - DF009101
LIVIA MARIA GOMES - DF009432
PAULO SÉRGIO HILÁRIO VAZ E OUTRO(S) - DF013834
PAULO ROBERTO SARAIVA DA COSTA LEITE - DF003333
DIXMER VALLINI NETTO E OUTRO(S) - DF017845
RONEI RIBEIRO DOS SANTOS - DF018118

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

SUSTENTAÇÃO ORAL

Sustentaram oralmente o Dr. Túlio Márcio Cunha e Cruz Arantes, pela embargante, e o Dr. Celso Cintra Mori, pelo embargado.

CERTIDÃO

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

Após o voto da Sra. Ministra Relatora conhecendo dos embargos de divergência e dando-lhes provimento, pediu vista antecipada o Sr. Ministro Herman Benjamin.

Aguardam os Srs. Ministros Humberto Martins, Og Fernandes, Luis Felipe Salomão, Mauro Campbell Marques, Raul Araújo, Paulo de Tarso Sanseverino e Francisco Falcão.

Impedidas as Sras. Ministras Laurita Vaz e Maria Thereza de Assis Moura.

Ausentes, justificadamente, os Srs. Ministros Napoleão Nunes Maia Filho, Jorge Mussi e Benedito Gonçalves.

Licenciado o Sr. Ministro Felix Fischer.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RESP Nº 1.411.420 - DF (2013/0349083-6)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
EMBARGANTE : L E M IMÓVEIS LTDA
ADVOGADOS : ANNA MARIA DA TRINDADE DOS REIS - DF006811
IRINEU DE OLIVEIRA FILHO - DF005119
TÚLIO MÁRCIO CUNHA E CRUZ ARANTES - DF007716
CLEA MARIA GONTIJO CORREA - DF014100
RODRIGO ALVES CHAVES E OUTRO(S) - DF015241
GUSTAVO PERSCH HOLZBACH E OUTRO(S) - DF021403
SOC. de ADV. : TRINDADE E REIS ADVOGADOS ASSOCIADOS E OUTRO(S)
EMBARGANTE : DÉA MARIA DOS REIS CAMPOS
ADVOGADO : BRUNO RODRIGUES - DF002042A
EMBARGADO : HOB HOSPITAL OFTALMOLÓGICO DE BRASÍLIA S/C LTDA
ADVOGADOS : MARCO ANTÔNIO MUNDIM - DF000941
CARLOS AUGUSTO SOBRAL ROLEMBERG - DF008282
ADVOGADOS : ARLETE TORRES - DF009101
LIVIA MARIA GOMES - DF009432
PAULO SÉRGIO HILÁRIO VAZ E OUTRO(S) - DF013834
PAULO ROBERTO SARAIVA DA COSTA LEITE - DF003333
DIXMER VALLINI NETTO E OUTRO(S) - DF017845
RONEI RIBEIRO DOS SANTOS - DF018118
LAIS DE OLIVEIRA E SILVA - DF059384

EMENTA

CIVIL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. CONSTRUÇÕES FEITAS PELO LOCATÁRIO. SIGNIFICATIVA VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL. AMPLIAÇÃO DAS UTILIDADES DO BEM. CONTEÚDO DESTINADO AO PROPRIETÁRIO. DIREITO AO REAJUSTE DO ALUGUEL.

1. Os Embargos de Divergência merecem conhecimento, pois, como consignou a Relatora após exaustivo exame dos acórdãos cotejados, "há identidade da base fática controvertida".

2. Discute-se nos autos se a valorização do imóvel, decorrente de acessões construídas pelo locatário – no caso, Hospital Oftalmológico de Brasília –, autoriza o locador a postular a revisão do valor do aluguel. No caso, é incontroverso que o comportamento das partes se orientou pela boa-fé, "[t]endo o locatário realizado construções no imóvel, com expressa autorização dos locadores" (fl. 338, e-STJ).

3. De acordo com o art. 35 da Lei 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), "Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção". O mesmo regime é estabelecido no art. 1.255 do Código Civil em relação àquele que "edifica em terreno alheio", prevendo a norma que, "se procedeu de boa-fé, terá direito à indenização".

4. Essas normas, baseadas no princípio que veda o enriquecimento sem causa (CC, art. 884), impedem o ilegítimo empobrecimento do locatário,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

assegurando-lhe indenização pelos acréscimos que fez à coisa.

5. O direito controvertido no caso não é esse, mas as utilidades produzidas pelo bem, que foram ampliadas pelas edificações feitas pelo locatário. Se for mantido o aluguel no valor originalmente pactuado, o locatário pagará valor inferior ao potencial do bem. E o locador perderá a possibilidade de auferir da coisa todos os frutos que poderia.

6. A vedação ao enriquecimento sem causa também atua nos casos de enriquecimento obtido à custa de outrem, alcançado com os bens alheios, impedindo a privação daquele valor econômico que estava destinado ao titular prejudicado.

7. Como anotou a Relatora em seu voto, "em sede de ação revisional de locação comercial, o novo aluguel deve refletir o valor patrimonial do imóvel locado, inclusive decorrente de benfeitorias nele realizadas pelo locatário, pois estas estão incorporadas ou se incorporaram ao domínio do locador, proprietário do bem".

8. Em consonância com o que decidiu a Relatora, dou provimento aos Embargos de Divergência.

VOTO-VISTA

O EXMO. SR. MINISTRO HERMAN BENJAMIN:

Discute-se nos autos se, em Ação Revisional de contrato de locação, as acessões construídas pelo locatário – no caso, Hospital Oftalmológico de Brasília – devem ou não ser consideradas para fins da revisão do valor do aluguel do imóvel.

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça excluiu do cálculo do novo valor do aluguel a área edificada pelo locatário.

Foram opostos Embargos de Divergência pelo locador, mas a Corte Especial (fls. 1.180-1.182, e-STJ), anotando que se apontaram "paradigmas da Quinta e Sexta Turmas [...] as quais não mais detêm competência para exame da questão de fundo (locação de imóvel urbano não residencial)", não conheceu do Recurso com fundamento na Súmula 158 do STJ: "Não se presta a justificar embargos de divergência o dissídio com acórdão de Turma ou Seção que não mais tenha competência para a matéria neles versada."

Esse acórdão foi anulado pela Corte Especial, por se constatar, na apreciação de Embargos de Declaração, que o "[a]o computar os votos da preliminar de conhecimento dos embargos de divergência, a certidão de julgamento não correspondeu aos votos proferidos em sessão pelos Eminentíssimos Ministros da Corte Especial" (fl. 1.400 e-STJ).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Novos Aclaratórios foram opostos, nos quais se sustentou: "de acordo com o voto vencedor dos primeiros embargos de declaração opostos perante a C. Corte Especial [...] 'o julgamento não obteve maioria de votos pelo não conhecimento do recurso, pois apenas três Ministros votaram com fundamento na ausência de similitude fática entre os acórdãos, dois votaram pela incidência da Súmula 158/STJ e quatro ministros votaram pelo conhecimento do recurso'".

O pleito foi acolhido apenas para se esclarecer, conforme afirmou em seu voto a Relatora, que "está fora do exame deste colegiado a aplicação da Súmula 158/STJ" (fl. 1.534, e-STJ). Pontuei na ocasião, em voto-vista, "quanto à amplitude da cognição do novo julgamento dos Embargos de Divergência, que não pode se debruçar sobre a incidência do Enunciado 158 do STJ, dada a existência de decisão proferida pela Corte Especial neste processo, a qual afastou essa aplicação expressamente no caso concreto" (fl. 1.539, e-STJ).

Retomado o julgamento dos Embargos de Divergência na sessão de 18.12.2019, a Relatora proferiu voto com a seguinte conclusão: "conheço e dou provimento aos embargos de divergência para que prevaleça nesta Corte o entendimento de que a ação revisional de contrato de locação autoriza o ajuste do valor do aluguel considerado em seu cálculo eventual acessão ou benfeitoria realizada pelo locatário, com autorização do locador."

Pedi vista dos autos para melhor exame.

De início, assim como a Relatora, reputo configurada a divergência.

Como consignou Sua Excelência, após exaustivo exame dos acórdãos cotejados, "há identidade da base fática controvertida" e "a ação revisional e a renovatória constitui apenas e tão somente uma análise abstrata de teses jurídicas e em nada desnatura os litígios trazidos ao Judiciário para solução".

Passo ao exame do mérito.

A questão dos autos é saber se as acessões feitas pelo locatário, com autorização do locador, autorizam o reajuste do valor do aluguel em Ação Revisional. No caso, é incontroverso que o comportamento das partes se orientou pela boa-fé, "[t]endo o locatário realizado construções no imóvel, com expressa autorização dos locadores" (fl. 338, e-STJ).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

De acordo com o art. 35 da Lei 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), "Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção." O mesmo regime é estabelecido no art. 1.255 do Código Civil em relação àquele que "edifica em terreno alheio", prevendo a norma que, "se procedeu de boa-fé, terá direito à indenização".

Essas normas, que têm como base fundamental o princípio que veda o enriquecimento sem causa (CC, art. 884), não regulam o caso sob exame. Suas disposições se dirigem ao final da relação locatícia, quando os acréscimos feitos pelo locatário sobre o imóvel serão indenizados pelo locador, que foi enriquecido.

O que se tem no caso não é isso, mas a ampliação das utilidades retiradas do imóvel, fato que enriquece, ou tende a enriquecer, o locatário. Embora tenha pago por isso, não se pode dizer que o locatário tem a propriedade dessas novas utilidades, que são do locador.

O que perde o locador nesse contexto é a possibilidade de auferir da coisa todos os frutos que poderia. Essa situação também é protegida pela vedação ao enriquecimento sem causa.

Falando sobre o enriquecimento obtido à custa de outrem, aquele alcançado com os bens alheios, a doutrina especializada esclarece: "Mesmo dentro da orientação tradicional o dano ou 'empobrecimento' há de ser entendido no âmbito da destinação dos bens e, assim, consistirá na privação daquele valor econômico que estava destinado ao titular prejudicado" (NORONHA, Fernando. Enriquecimento sem causa, *in* Revista de Direito Civil, Imobiliário, Agrário e Empresarial, vol. 15, nº 56, São Paulo, Abril/Junho de 1991, pp. 51-78).

Assim, para que o locador não se enriqueça sem causa, fica obrigado a indenizar o locatário pelas acessões, e este, por estar usufruindo de ampliadas utilidades produzidas pela coisa, cujo destinatário é o dono do bem, deve pagar aluguel compatível.

Como anotou a Relatora em seu voto, "os paradigmas colacionados pelos embargantes sinalizam para a adequada solução da controvérsia, pois, em sede de ação



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

revisional de locação comercial, o novo aluguel deve refletir o valor patrimonial do imóvel locado, inclusive decorrente de benfeitorias nele realizadas pelo locatário, pois estas estão incorporadas ou se incorporaram ao domínio do locador, proprietário do bem".

Acompanho a Relatora.

Ante o exposto, **conheço dos Embargos de Divergência e os provejo.**

É como **voto.**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EMBARGADO : HOB HOSPITAL OFTALMOLÓGICO DE BRASÍLIA S/C LTDA
ADVOGADOS : MARCO ANTÔNIO MUNDIM - DF000941
CARLOS AUGUSTO SOBRAL ROLEMBERG - DF008282
ADVOGADOS : ARLETE TORRES - DF009101
LIVIA MARIA GOMES - DF009432
PAULO SÉRGIO HILÁRIO VAZ E OUTRO(S) - DF013834
PAULO ROBERTO SARAIVA DA COSTA LEITE - DF003333
DIXMER VALLINI NETTO E OUTRO(S) - DF017845
RONEI RIBEIRO DOS SANTOS - DF018118
LAIS DE OLIVEIRA E SILVA - DF059384

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

CERTIDÃO

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

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Herman Benjamin conhecendo dos embargos de divergência e dando-lhes provimento, no que foi acompanhado pelos Srs. Ministros Og Fernandes, Mauro Campbell Marques e Francisco Falcão, e os votos dos Srs. Ministros Humberto Martins e Luis Felipe Salomão não conhecendo do recurso, a Corte Especial, por maioria, conheceu dos embargos de divergência e deu-lhes provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Herman Benjamin, Og Fernandes, Mauro Campbell Marques, Raul Araújo e Francisco Falcão votaram com a Sra. Ministra Relatora. Vencidos os Srs. Ministros Humberto Martins e Luis Felipe Salomão que não conheciam dos embargos de divergência.

Não participaram do julgamento os Srs. Ministros Napoleão Nunes Maia Filho, Jorge Mussi e Benedito Gonçalves.

Impedidas as Sras. Ministras Laurita Vaz e Maria Thereza de Assis Moura.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Felix Fischer.