



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2151820 - PR (2022/0184389-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : BELE SHOPPING CENTER LTDA
AGRAVANTE : BUENA VISTA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
AGRAVANTE : GRCA PARTICIPAÇÕES LTDA.
AGRAVANTE : SM2 - JOCKEY S.A
ADVOGADOS : PATRICIA DE BARROS CORREIA CASILLO - PR022765
CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855
MICHEL GUERIOS NETTO - PR036357
BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455
PRISCILA CARAMORI TOLEDO - PR051557
CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS -
PR000791
NATHALIE MURARI VIVAN - PR094426
AGRAVADO : SOHO BURGER GALLERY LTDA
ADVOGADO : GUILHERME HELFENBERGER GALINO CASSI - PR055659

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. DESPEJO. CLÁUSULA DE RENÚNCIA. MATÉRIA POSTA EM DISCUSSÃO. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. POSSIBILIDADE DE RETIRADA DE BENFEITORIAS SEM CAUSAR DANO AO IMÓVEL PELA NÃO AFETAÇÃO DE SUA ESTRUTURA OU SUBSTÂNCIA. VERIFICAÇÃO. INVIABILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO E DE CONTEÚDO CONTRATUAL DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N.ºs 5 E 7 DO STJ. DISCREPÂNCIA DE CLÁUSULA CONTRATUAL COM O TEXTO DO ART. 36 DA LEI N.º 8.245/91. RAZÕES DO ACÓRDÃO NÃO COMBATIDAS. SÚMULA N.º 283 DO STJ. NÃO PROVIMENTO..

1. Não configurada a alegada omissão ou negativa de prestação jurisdicional, tendo em vista que houve manifestação suficiente acerca dos temas postos em discussão desde a origem.

2. A conclusão adotada na origem, acerca da possibilidade de retirada de itens sem que haja dano ao imóvel, deu-se com base nos elementos fático-probatórios dos autos, sendo inviável sua revisão

pela incidência das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ.

3. A ausência de combate aos fundamentos do acórdão recorrido, suficientes por si só, para a manutenção do decidido acarreta a incidência da Súmula n.º 283 do STF.

4. Não evidenciada a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ser integralmente mantido em seus próprios termos.

5. Agravo interno não provido.

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 22/11/2022 a 28/11/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 28 de novembro de 2022.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2151820 - PR (2022/0184389-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : BELE SHOPPING CENTER LTDA
AGRAVANTE : BUENA VISTA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
AGRAVANTE : GRCA PARTICIPAÇÕES LTDA.
AGRAVANTE : SM2 - JOCKEY S.A
ADVOGADOS : PATRICIA DE BARROS CORREIA CASILLO - PR022765
CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855
MICHEL GUERIOS NETTO - PR036357
BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455
PRISCILA CARAMORI TOLEDO - PR051557
CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS -
PR000791
NATHALIE MURARI VIVAN - PR094426
AGRAVADO : SOHO BURGER GALLERY LTDA
ADVOGADO : GUILHERME HELFENBERGER GALINO CASSI - PR055659

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. DESPEJO. CLÁUSULA DE RENÚNCIA. MATÉRIA POSTA EM DISCUSSÃO. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. POSSIBILIDADE DE RETIRADA DE BENFEITORIAS SEM CAUSAR DANO AO IMÓVEL PELA NÃO AFETAÇÃO DE SUA ESTRUTURA OU SUBSTÂNCIA. VERIFICAÇÃO. INVIABILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO E DE CONTEÚDO CONTRATUAL DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N.ºs 5 E 7 DO STJ. DISCREPÂNCIA DE CLÁUSULA CONTRATUAL COM O TEXTO DO ART. 36 DA LEI N.º 8.245/91. RAZÕES DO ACÓRDÃO NÃO COMBATIDAS. SÚMULA N.º 283 DO STJ. NÃO PROVIMENTO..

1. Não configurada a alegada omissão ou negativa de prestação jurisdicional, tendo em vista que houve manifestação suficiente acerca dos temas postos em discussão desde a origem.

2. A conclusão adotada na origem, acerca da possibilidade de retirada de itens sem que haja dano ao imóvel, deu-se com base nos elementos fático-probatórios dos autos, sendo inviável sua revisão

pela incidência das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ.

3. A ausência de combate aos fundamentos do acórdão recorrido, suficientes por si só, para a manutenção do decidido acarreta a incidência da Súmula n.º 283 do STF.

4. Não evidenciada a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ser integralmente mantido em seus próprios termos.

5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por BUENA VISTA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA. e outras (BUENA VISTA e outras) contra decisão de minha relatoria proferida em recurso especial.

BUENA VISTA e outras ingressaram com ação de despejo contra SOHO BURGER GALLERY LTDA. (SOHO), tendo sido julgado procedente o *despejo do réu, condenando-o ao pagamento de custas processuais e procedente honorários advocatícios de 10% sobre o valor da causa, com suspensão da exigibilidade pela concessão da gratuidade da justiça; (2) parcialmente procedente o pedido reconvencional com determinação de retirada dos bens descritos na fundamentação, permitindo a alteração da parede de drywall para a referida retirada, com a posterior reconstrução* (e-STJ, fl. 539).

BUENA VISTA e outras ingressaram com apelação alegando que a sentença foi *contraditória quanto à cláusula 8.2 “no sentido de que as benfeitorias voluptuárias podem ser levantadas desde que não causam dano”* (e-STJ, fl. 539).

O Tribunal de Justiça do Paraná, relator o Desembargador PÉRICLES BELLUSCI DE BATISTA PEREIRA, negou provimento às apelações em acórdão assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO COM PEDIDO LIMINAR. RECONVENÇÃO/PEDIDO CONTRAPOSTO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA EM RELAÇÃO AO DESPEJO E PARCIAL PROCEDÊNCIA EM RELAÇÃO À RECONVENÇÃO. APELAÇÃO 1 (AUTORES). LOCAÇÃO DE IMÓVEL EM SHOPPING CENTER. PERTENÇAS E BENFEITORIAS. PERMANÊNCIA. LISTA DE BENS E FOTÓS APRESENTADOS PELO LOCATÁRIO QUE INDICA PERTENÇAS A QUE TERIA DIREITO RETER. ALEGAÇÃO DE IMPEDIMENTO PELO LOCADOR PARA RETIRADA. CUMPRIMENTO DA ORDEM DE DESPEJO POSTERIOR AO PEDIDO. FOTOS QUE APONTAM A RETIRADA DE MUITOS DOS BENS. INTERESSE DO LOCATÁRIO NO PROVIMENTO

JURISDICIONAL PARA DEFINIÇÃO DE SEU DIREITO A EVENTUAL INDENIZAÇÃO. CLÁUSULA CONTRATUAL QUE PREVÊ A RETIRADA DE BENFEITORIAS VOLUPTUÁRIAS SOMENTE SE NÃO OCORRER DANOS AO IMÓVEL. INTELIGÊNCIA DO ART. 36 DA LEI Nº 8.245/91, QUE MENCIONA IMPOSSIBILIDADE DE AFETAÇÃO DA ESTRUTURA OU SUBSTÂNCIA DO IMÓVEL. SITUAÇÃO NÃO VERIFICADA NO CASO. PAREDE DE QUE DEVE SER DANIFICADA PARA DRYWALL RETIRADA DE BENS. POSSIBILIDADE DE RECIOMPOSIÇÃO EM AFETAR ESTRUTURA DO IMÓVEL. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. APELAÇÃO 2 (RÉU). DIREITO DE RETENÇÃO. AR-CONDICIONADO. DISCUSSÃO ACERCA DE SUA NATUREZA. PERTENÇA OU BENFEITORIA. IRRELEVÂNCIA. CLÁUSULA CONTRATUAL QUE EXPRESSAMENTE RENUNCIA SUA INDENIZAÇÃO. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO (e-STJ, fl. 538).

Os embargos de declaração opostos por BUENA VISTA e outras foram acolhidos para sanar erro material, sem efeitos infringentes (e-STJ, fls. 612/615).

Tendo sido apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 676/679) BUENA VISTA e outras interpuseram recurso especial, com base no art. 105, III, alínea a, da CF, apontando a violação dos arts. 1.022, II, do CPC; 36 e 54 da Lei n.º 8.245/91 e 421, 421-A e 422 do CC, ao sustentar que *(1) houve omissão acerca da obrigatoriedade de cumprimento do pactuado contratualmente; e (2) a cláusula de renúncia à indenização das benfeitos e ao direito de retenção é lícita e foi livremente pactuada, não sendo permitida à locatária a retirada de qualquer espécie de benfeitoria voluptuária que cause dano ao imóvel* (e-STJ, fl. 764).

O recurso não foi admitido pelo TJPR (e-STJ, fls. 699/702).

Na sequência, neguei provimento ao recurso especial, em decisão de minha lavra assim resumida:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. DESPEJO. CLÁUSULA DE RENÚNCIA. MATÉRIA POSTA EM DISCUSSÃO. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. POSSIBILIDADE DE RETIRADA DE BENFEITORIAS SEM CAUSAR DANO AO IMÓVEL PELA NÃO AFETAÇÃO DE SUA ESTRUTURA OU SUBSTÂNCIA. VERIFICAÇÃO. INVIABILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO E DE CONTEÚDO CONTRATUAL DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. DISCREPÂNCIA DE CLÁUSULA CONTRATUAL COM O TEXTO DO ART. 36 DA LEI Nº 8.245/91. RAZÕES DO ACÓRDÃO NÃO COMBATIDAS. SÚMULA Nº 283 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E NÃO PROVIDO (e-STJ, fl. 763).

Nas razões do presente agravo interno, BUENA VISTA e outras combatem a

aplicação das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ e 283 do STF, insistindo na arguição de **(1)** omissão e afirmando que **(2)** a análise das razões do especial não demandam reexame de fatos, provas e conteúdo contratual dos autos; e **(3)** devidamente combatidos todos os fundamentos do acórdão recorrido.

A impugnação foi apresentada (e-STJ, fls. 799/804).

É o relatório.

VOTO

O presente agravo interno não merece prosperar.

(1) Omissão

No julgamento da decisão agravada, ficou devidamente esclarecido que não configurada omissão no julgamento proferido pelo Tribunal de origem, conforme se pode observar do seguinte trecho:

Não configurada a alegada omissão, tendo o Tribunal de origem se manifestado clara e suficientemente a respeito da matéria posta em discussão, qual seja, o pactuado livremente na cláusula 8.2. do contrato Confira-se:

Com efeito, embora a cláusula 8.2 indique que “as benfeitorias voluptuárias também não serão indenizáveis, nem gerarão o direito de retenção, mas poderão ser retiradas, desde que esse fato não ocasione danos ao imóvel”, a permissão da sentença em relação à retirada das luminárias pendentes e demais aparelhos instalados sobre o teto e paredes – que -, não estão embutidos -, não importarão em qualquer dano ao imóvel, até porque, são peças externas à estrutura do bem.

Inclusive é o que claramente indicam as fotos encartadas nas fls. 06 do mov. 49.5.

Em relação à parede de drywall, tem-se que, ainda que instalada pela parte locatária, segundo a cláusula 8.3 foi incorporada ao imóvel, mas nada impede a retirada parcial, com posterior refazimento da parede, a fim de dar efetividade à retirada dos equipamentos autorizados.

Isso porque a cláusula anterior (8.2) deve ser interpretada de acordo com os termos do artigo 36 da Lei 8.245/91, a que ela faz expressa referência:

“Art. 36. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel”.

Nota-se uma pequena mas importante discrepância entre a cláusula e o dispositivo legal, vez que a primeira menciona o fato de que a retirada que não pode causar

dano ao imóvel, enquanto que a lei faz referência à impossibilidade no caso de afetação da estrutura e substância do imóvel.

Ora, a remoção parcial e temporária (com posterior reconstituição, como ordenou a sentença), não caracteriza risco à estrutura ou substância do imóvel, até porque a parede de drywall não existia anteriormente, e pode ser facilmente recomposta após a retirada das benfeitorias voluptuárias. Em outras palavras, o mencionado dano ocasionado pela temporária retirada de parte da parede, em nada afeta a estrutura ou substância do imóvel, especialmente porque será recomposto.

Assim, deve prevalecer o teor do disposto no art. 36 da Lei 8.245/91, como corretamente mencionou a sentença.

Como há expressa renúncia do direito de retirada ou indenização deste equipamento, deve a sentença ser mantida, pouco importado a classificação como pertença ou benfeitoria.

Negado provimento a ambos os recursos, também não se justifica qualquer alteração na sucumbência, especialmente na do pedido contraposto, pois que bem resolvida a questão pela sentença, na medida em que acolheu parte da pretensão, valendo lembrar que, apesar da retirada de muitos bens, houve expressa discordância da parte autora (por ocasião da impugnação à reconvenção), o que caracteriza, também, sua sucumbência em relação ao ponto. (e-STJ, fl. 547)

Assim, considerando que houve manifestação suficiente acerca do tema em destaque, não há falar em omissão no julgamento.

A jurisprudência desta Casa é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte. (e-STJ, fls. 765/766)

Dessa forma, tendo sido devidamente demonstrado o esclarecimento acerca da matéria sobre a qual alegada a omissão, deve ser mantido o entendimento da decisão proferida no recurso especial.

(2) Arguição de impossibilidade de retirada de bens que causem dano ao imóvel (Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ)

Na decisão agravada, ficou devidamente demonstrado que inviável a revisão da conclusão adotada acerca da possibilidade de retirada de itens sem que haja dano ao imóvel, porque não admitida a análise de matéria fático-probatória no âmbito do recurso especial, nos termos das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ. Confira-se:

O TJPR, ao julgar a apelação, concluiu que a retirada das luminárias, pendentes e demais aparelhos instalados sobre o teto e paredes, não embutidos, pode ser realizada sem causar dano ao imóvel.

Decidiu, ainda, que a cláusula 8.2. apresenta discrepância com o previsto no art. 36 da Lei nº 8.245/91, acatando a conclusão da sentença de que o drywall pode ser retirado parcialmente e reconstruído sem que isso caracterize dano ao imóvel.

Assim, inviável a revisão da conclusão adotada pela origem por exigir a revisão dos elementos fáticos e conteúdo contratual dos autos, por esbarrar no óbice das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ. (e-STJ, fl. 767)

Da atenta análise do trecho acima transcrito verifica-se que inafastável a aplicação das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ no caso concreto, porque a pretensão colocada no presente agravo interno, efetivamente, visa à revisão de matéria fático-probatória e de conteúdo contratual.

(3) Ausência de combate aos fundamentos do acórdão recorrido (Súmula n.º 283 do STF)

No julgamento do recurso especial, adequadamente decidido que ausente a impugnação de fundamento suficiente para a manutenção do acórdão proferido pela Corte de origem. Observe-se:

Acrescente-se que BUENA VISTA E OUTRAS não cuidaram de afastar o fundamento de que a cláusula contratual apresenta discrepância com o previsto no texto legal. Portanto, tratando-se de argumentos capazes de manter o acórdão impugnado por suas próprias razões, não havendo o ataque específico a tais pontos, colhe-se a incidência, por analogia, da Súmula n.º 283 do STF, que estabelece que é inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida se assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles. (e-STJ, fl. 768)

Em uma nova leitura dos autos, observo que, decididamente, não houve impugnação ao fundamento de que o conteúdo da cláusula contratual em discussão não se coaduna com o previsto na lei, devendo, portanto, ser mantida a incidência da Súmula n.º 283 do STF.

Dessa forma, não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo interno não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.151.820 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0184389-9

Número de Origem:

00047078920208160001 47078920208160001

Sessão Virtual de 22/11/2022 a 28/11/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bel. WALFLAN TAVARES DE ARAUJO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BELE SHOPPING CENTER LTDA

AGRAVANTE : BUENA VISTA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

AGRAVANTE : GRCA PARTICIPAÇÕES LTDA.

AGRAVANTE : SM2 - JOCKEY S.A

ADVOGADOS : PATRICIA DE BARROS CORREIA CASILLO - PR022765

CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855

MICHEL GUERIOS NETTO - PR036357

BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455

PRISCILA CARAMORI TOLEDO - PR051557

CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS - PR000791

NATHALIE MURARI VIVAN - PR094426

AGRAVADO : SOHO BURGER GALLERY LTDA

ADVOGADO : GUILHERME HELFENBERGER GALINO CASSI - PR055659

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : BELE SHOPPING CENTER LTDA

AGRAVANTE : BUENA VISTA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

AGRAVANTE : GRCA PARTICIPAÇÕES LTDA.

AGRAVANTE : SM2 - JOCKEY S.A

ADVOGADOS : PATRICIA DE BARROS CORREIA CASILLO - PR022765
CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855
MICHEL GUERIOS NETTO - PR036357
BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455
PRISCILA CARAMORI TOLEDO - PR051557
CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS - PR000791
NATHALIE MURARI VIVAN - PR094426
AGRAVADO : SOHO BURGER GALLERY LTDA
ADVOGADO : GUILHERME HELFENBERGER GALINO CASSI - PR055659

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 22/11/2022 a 28/11/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

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

Brasília, 29 de novembro de 2022