



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2116374 - PR (2023/0457753-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : LAGOA AGROPECUARIA E ADMINISTRADORA DE IMOVEIS S/S
LTDA
ADVOGADOS : VANESSA ALINE SCANDALO ROCHA MARDEGAN - PR054412
GUSTAVO VINÍCIUS CAPELO SEVERINO - PR075487
VICTOR HUGO SCANDALO ROCHA - PR074761
ANA LUIZA TOTTI VILELA MAGALHÃES - PR104535
AGRAVADO : D.H. PETROLEO LTDA
ADVOGADOS : ANTONIO FIDELIS - PR019759
GUILHERME FAUSTINO FIDELIS - PR053532
CARLOS VINICIUS CHAMPE - PR064953

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO. INDENIZAÇÃO. BENFEITORIAS. MOMENTO OPORTUNO. CONTESTAÇÃO.
1. Conforme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, em se tratando de ação de despejo, o exercício do direito de retenção ou pedido de indenização, pode ser exercido na contestação.
2. 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 21/05/2024 a 27/05/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 27 de maio de 2024.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2116374 - PR (2023/0457753-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : LAGOA AGROPECUARIA E ADMINISTRADORA DE IMOVEIS S/S
LTDA
ADVOGADOS : VANESSA ALINE SCANDALO ROCHA MARDEGAN - PR054412
GUSTAVO VINÍCIUS CAPELO SEVERINO - PR075487
VICTOR HUGO SCANDALO ROCHA - PR074761
ANA LUIZA TOTTI VILELA MAGALHÃES - PR104535
AGRAVADO : D.H. PETROLEO LTDA
ADVOGADOS : ANTONIO FIDELIS - PR019759
GUILHERME FAUSTINO FIDELIS - PR053532
CARLOS VINICIUS CHAMPE - PR064953

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO. INDENIZAÇÃO. BENFEITORIAS. MOMENTO OPORTUNO. CONTESTAÇÃO.
1. Conforme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, em se tratando de ação de despejo, o exercício do direito de retenção ou pedido de indenização, pode ser exercido na contestação.
2. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por LAGOA AGROPECUÁRIA E ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS S.S. LTDA. contra a decisão (fls. 92/95 e-STJ) que negou provimento ao recurso especial.

Em suas razões (fls. 99/102 e-STJ), o agravante afirma que os julgados colacionados na decisão agravada não guardam pertinência temática com a matéria devolvida no presente recurso especial.

Ao final, requer o conhecimento e provimento do agravo interno.

Não houve impugnação ao agravo.

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece provimento.

Prefacialmente, o julgado singular destacou que o Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, ao analisar o recurso de apelação, asseverou pela desnecessidade de reconvenção para se pleitear indenização por benfeitorias na ação de despejo (fl. e-93 STJ):

"(...)

O pedido de indenização por benfeitorias pode ser feito em contestação, pois decorre logicamente da pretensão da parte autora da restituição dos valores gastos com o imóvel, desde que não haja expressa renúncia de indenização a este título no contrato de locação.

(...)

Sendo assim, deve ser afastada a declarada inadequação da via eleita, para que a matéria suscitada em contestação seja conhecida e examinada nos autos de origem, sem adentrar, nesta fase recursal, ao mérito da procedência ou não do pedido formulado, o qual deverá ser objeto de análise pelo magistrado de primeiro grau."

Posteriormente, a decisão monocrática colacionou julgado do Superior Tribunal de Justiça no mesmo sentido do acórdão proferido pelo Tribunal de origem.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO INTERNO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EMBARGOS DE RETENÇÃO POR ACESSÃO E AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE. INCIDENTE DE FALSIDADE DOCUMENTAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. PRECLUSÃO DO DIREITO DE PLEITEAR EM EMBARGOS DE RETENÇÃO O DIREITO DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL POR ACESSÃO. REEXAME FÁTICO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7 DO STJ. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA N. 283 DO STF.

1. Ausente o prequestionamento, exigido inclusive para as matérias de ordem pública, incidem os óbices dos enunciados n. 282 e 356 da Súmula do STF.

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento no sentido de que, tratando-se de ação de despejo, o exercício do direito de retenção por benfeitoria (art. 35 da Lei n. 8.245/1991), deve ser exercido por ocasião da contestação.

4. É inadmissível o recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido apto, por si só, a manter a conclusão a que chegou a Corte estadual (Súmula n. 283/STF).

5. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AgRg no Ag 1.311.922/MT, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 4/2/2020, DJe de 18/2/2020).

Com efeito, em se tratando de ação de despejo, o exercício do direito de retenção ou pedido de indenização, deve ser exercido por ocasião da contestação.

Nesse sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO. EXECUÇÃO DA AÇÃO DE DESPEJO. EMBARGOS DE RETENÇÃO. DIREITO À INDENIZAÇÃO OU DE RETENÇÃO DE BENFEITORIAS. MOMENTO OPORTUNO. CONTESTAÇÃO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INVIABILIDADE. SÚMULA 07/STJ. ALÍNEA 'C'. AUSÊNCIA DO COTEJO ANALÍTICO. INEXISTÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. ART. 255/RISTJ. RECURSO DESPROVIDO.

I - Esta Eg. Corte possui entendimento no sentido de que, em se tratando de ação de despejo, o exercício do direito de retenção - art. 35, da Lei n.º 8.245/91, deve ser exercido por ocasião da contestação. Assim, em razão da preclusão, não há se falar na possibilidade de oposição de embargos de retenção por benfeitorias quando da execução da ação de despejo.

II - É inviável, em sede de recurso especial o reexame de matéria fático-probatória, tendo em vista o óbice contido no verbete Sumular n.º 07/STJ: 'A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.'

III - A admissão do Especial com base na alínea 'c' impõe o confronto analítico entre os acórdãos paradigma e hostilizado, a fim de evidenciar a similitude fática e jurídica posta em debate, conforme disposto no art. 255 e

parágrafos do RISTJ.

IV - Agravo interno desprovido."

(AgRg no REsp 685.103/MT, Relator Ministro GILSON DIPP, Quinta Turma, julgado em 20/9/2005, DJ de 10/10/2005).

Ademais, há entendimento no âmbito do STJ no sentido de que é cabível o pedido de indenização por benfeitorias na petição de contestação sem a necessidade de apresentação do pedido reconvenicional, quando o pedido é baseado integralmente nos fatos trazidos na inicial, sendo decorrência lógica do desfazimento do negócio jurídico.

Confira-se:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA CONSTATADA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E REINTEGRAÇÃO DE POSSE JULGADA PROCEDENTE NA ORIGEM. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. PEDIDO FORMULADO EM CONTESTAÇÃO. POSSIBILIDADE DE REGULARIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS. SÚMULA 7/STJ. INDENIZAÇÃO DEVIDA. SÚMULA 83/STJ. NECESSIDADE DE NOVA PERÍCIA. SÚMULA 284/STF. READEQUAÇÃO DA SUCUMBÊNCIA. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Segundo entendimento deste Tribunal, 'a alegação de direito à retenção por benfeitorias, de regra, constitui-se matéria de defesa a ser apresentada na contestação' (REsp 1.036.003/SP). Ademais, 'a jurisprudência desta Corte é no sentido de que, nas ações possessórias, pode o réu deduzir, na contestação, pedido indenizatório, desde que correlato à matéria, dado o caráter dúplice dessas demandas'(AgInt no AREsp 1.314.158/SC).

2. Na espécie, o acórdão recorrido reconheceu ter sido oportuno o pedido relativo às benfeitorias, formulado pela recorrida em contestação, considerando ser baseado integralmente nos fatos trazidos na inicial, sendo decorrência lógica do desfazimento do negócio. Incidência da Súmula 83/STJ.

3. O Tribunal de origem, com base o acervo fático-probatório dos autos, concluiu pela possibilidade de regularização das benfeitorias junto aos órgãos competentes (premissa inalterável em recurso especial - Súmula 7/STJ), sendo, portanto, cabível a respectiva indenização como forma de se evitar o enriquecimento ilícito. O entendimento está em conformidade com a orientação jurisprudencial desta Corte Superior. Precedentes.

4. A ausência de indicação do dispositivo de lei federal supostamente violado impede a abertura da instância especial, nos termos da Súmula 284/STF, aplicável, por analogia, neste Tribunal.

5. Fica inviabilizado o conhecimento de tema trazido no recurso especial, mas não debatido e decidido nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento (Súmulas 282 e 356/STF).

6. Agravo interno provido. Recurso especial desprovido."

(AgInt no AREsp 1.590.130/PR, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 19/9/2022, DJe de 4/10/2022 - grifou-se).

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 2.116.374 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0457753-0

Número de Origem:

00221868520228160014 0022186852022816001400782919020238160000 00729952420228160000
00782919020238160000

Sessão Virtual de 21/05/2024 a 27/05/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LAGOA AGROPECUARIA E ADMINISTRADORA DE IMOVEIS S/S
LTDA

ADVOGADOS : VANESSA ALINE SCANDALO ROCHA MARDEGAN - PR054412
GUSTAVO VINÍCIUS CAPELO SEVERINO - PR075487
VICTOR HUGO SCANDALO ROCHA - PR074761
ANA LUIZA TOTTI VILELA MAGALHÃES - PR104535

RECORRIDO : D.H. PETROLEO LTDA

ADVOGADOS : ANTONIO FIDELIS - PR019759
GUILHERME FAUSTINO FIDELIS - PR053532
CARLOS VINICIUS CHAMPE - PR064953

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO
DE IMÓVEL - DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : LAGOA AGROPECUARIA E ADMINISTRADORA DE IMOVEIS S/S
LTDA

ADVOGADOS : VANESSA ALINE SCANDALO ROCHA MARDEGAN - PR054412

GUSTAVO VINÍCIUS CAPELO SEVERINO - PR075487

VICTOR HUGO SCANDALO ROCHA - PR074761

ANA LUIZA TOTTI VILELA MAGALHÃES - PR104535

AGRAVADO : D.H. PETROLEO LTDA

ADVOGADOS: ANTONIO FIDELIS - PR019759

GUILHERME FAUSTINO FIDELIS - PR053532

CARLOS VINICIUS CHAMPE - PR064953

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 21/05/2024 a 27/05/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 27 de maio de 2024