

Recurso Especial Cível nº 0019678-22.2014.8.19.0061

Recorrente: Clara Maria de Freitas Leal

Recorrido: Rousseau Leão Castello Filho

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 1037/1045, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a” e “c”, da Constituição Federal, interposto contra acórdãos da Décima Câmara de Direito Privado, fls. 939/962 e 1016/1022, assim ementados:

“APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO INDENIZATÓRIA. BENFEITORIAS. CESSÃO DE USO DE IMÓVEL MEDIANTE PAGAMENTO. CONTRATO VERBAL. CONTROVÉRSIA ACERCA DO NEGÓCIO JURÍDICO CELEBRADO ENTRE AS PARTES. HIPÓTESE QUE MAIS SE ASSEMELHA À LOCAÇÃO RESIDENCIAL. ENTREGA DAS CHAVES LOGO APÓS A RESCISÃO DO NEGÓCIO. PEDIDO CONTRAPOSTO. ALEGAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS CAUSADOS PELA DETERIORAÇÃO DO BEM. INEXISTÊNCIA DE COMPROVAÇÃO CABAL (ART. 373, II DO CPC). SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL DA PRETENSÃO AUTORAL E DE IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO CONTRAPOSTO. IRRESIGNAÇÃO DAS PARTES.

1. Impugnação à gratuidade de justiça formulada pela Autora em detrimento do Réu. Rejeição. Ausência de comprovação que elida a configuração da hipossuficiência econômica da parte ré.

2. Error in procedendo não configurado. Pontos controvertidos fixados em decisão de saneamento que se alinham aos fundamentos da sentença, cujo julgamento observou o pedido e a causa de pedir. Delimitação dos fatos controversos sobre os quais recairia a atividade probatória, para fins de organização do processo e início da fase instrutória (art. 357, II do CPC).

3. Partes que celebraram contrato de verbal, no qual o Réu permitiu o uso do imóvel pela Autora, mediante pagamento de prestações mensais. Divergência acerca do tipo de negócio jurídico estabelecido. Autora que alega se tratar de compromisso de compra e venda; enquanto o Réu afirma se tratar de locação residencial.

Ônus da prova que recai sobre a Autora, do qual não se desincumbiu (art. 373, I do CPC).

4. Situação que se assemelha à relação locatícia. Cabimento de indenização pelas benfeitorias necessárias. Indenização pelas benfeitorias úteis condicionada à autorização do Réu/locador (art. 35 da Lei 8.245/92). Ausência de comprovação neste sentido. Benfeitorias voluptuárias que não são indenizáveis (art. 36 da Lei 8.245/91).

5. Prova pericial que atesta a realização de despesas para a manutenção, conservação e reparo no imóvel. Higidez do laudo pericial, ante a ausência de elementos técnicos que o infirme. Comprovação acerca do implemento de benfeitorias necessárias passíveis de reparação. Valor indenizatório fixado em R\$ 12.683,90. Sentença que não merece reparo neste ponto.

6. Improcedência do pedido contraposto que se mantém. Parte ré que não logrou demonstrar a responsabilidade da Autora no tocante às condições precárias atribuídas ao imóvel por ocasião da entrega das chaves.

7. Impõe-se a condenação do Réu ao pagamento das verbas de sucumbência relativas ao não acolhimento do pedido contraposto, observada a gratuidade de justiça deferida.

9. Desprovimento do apelo da parte ré. Provimento parcial do apelo da parte autora.”.

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE NO DECISUM. ENFRENTAMENTO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES PARA O INTEGRAL JULGAMENTO DO RECURSO. PROPÓSITO NITIDAMENTE INFRINGENTE VISANDO À REFORMA DO JULGADO. OBJETIVO NÃO AUTORIZADO EM NOSSO SISTEMA RECURSAL, POIS NÃO SE ENQUADRA NAS

*HIPÓTESES PREVISTAS NO ARTIGO 1.022 DO
CPC. DESPROVIMENTO DOS EMBARGOS”.*

Na origem, trata-se de ação que pleiteia indenização por benfeitorias em imóvel. O pedido foi julgado procedente. O Colegiado reformou a sentença consoante ementas acima transcritas.

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente alega **violação ao artigo 941, §2º, do Código de Processo Civil**, pois pleiteia que “(...) seja desde já conhecido e provido o Recurso para declarar a nulidade daquela decisão de fls. 939 a 962, não somente pela ausência de um dos desembargadores que deveria compor o colegiado, mas também por não ter examinado matéria crucial na defesa dos interesses da Recorrente, qual seja, a MÁ-FE. (...)”. (fl.1039) Afirma, ainda, a possibilidade de enriquecimento sem causa e a ocorrência de **dissídio jurisprudencial**, sem, contudo, proceder ao devido cotejo analítico.

Contrarrazões, fls.1068/1072.

É o brevíssimo relatório.

O recurso não merece prosperar.

O detido exame das razões recursais revela que o recorrente pretende, por via transversa, a revisão de matéria de fato, apreciada e julgada com base nas provas produzidas nos autos, que não perfaz questão de direito, mas tão somente reanálise fático-probatória, inadequada para interposição de recurso especial.

Oportuno realçar, a esse respeito, o consignado no julgamento do REsp 336.741/SP, Rel. Min. Fernando Gonçalves, DJ 07/04/2003, “(...) se, nos moldes em que delineada a questão federal, há necessidade de se incursionar na seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, não merece trânsito o recurso especial, ante o veto da súmula 7-STJ”.

Vejamos o que consta da fundamentação do acórdão recorrido:

“(...) As partes controvertem a respeito da condição em que a posse foi exercida, uma vez que não formalizaram sua manifestação de vontade em nenhum documento

escrito sobre a questão: se com a intenção de concretizar a compra e venda do imóvel, como alega a Autora; ou se tratando de locação residencial, como afirma o Réu.

Como cediço, a natureza do negócio jurídico travado entre as partes vai impactar nos efeitos de sua rescisão, sobretudo no tocante à pretendida indenização pelas benfeitorias.

....

Neste esteio, a análise do quadro probatório delineado nos autos revela que, de fato, houve tratativas entre as partes visando à compra e venda do bem.

É o que se infere da transcrição da conversa gravada pela Autora (v. index 47 – p.e. 18/19), em que o Réu admite vender o imóvel, pelo valor de R\$ 70.000,00, desde que o preço fosse integralizado no prazo de 90 dias. Em contrapartida, o Réu deveria providenciar o desmembramento dos lotes para fins de outorga da escritura definitiva.

Vale registrar que, a despeito da impugnação do Réu em relação à utilização de tal prova, por se tratar de uma gravação eletrônica sem o seu consentimento, certo é que a jurisprudência dos Tribunais Superiores a considera lícita.

...

Não é demais lembrar que, ainda que se reconheça a necessidade de manter as condições estabelecidas pelas partes, haja vista a celebração do compromisso de compra e venda, compete ao adquirente obter meios para o adimplemento de sua obrigação, visto que não é possível admitir que permaneça indefinidamente no imóvel sem atender ao dever contratual básico, qual seja, o pagamento preço.

Na hipótese, a Autora efetuou o pagamento de prestações mensais, no valor de R\$ 1.000,00, durante 36 meses, findo os quais, ofereceu o valor de R\$ 35.000,00 para quitação do preço de venda (v. index 47 – p.e. 03/21). Ora, se o imóvel foi negociado pelo preço de R\$ 70.000,00, como alega, obviamente que não pode obrigar o Réu a efetuar a venda pelo saldo restante, depois de tanto tempo, sem qualquer tipo de atualização monetária, sob pena de onerá-lo demasiadamente.

...

Forçoso concluir, portanto, que o negócio entabulado entre as partes mais se aproxima de locação verbal de imóvel, muito provavelmente com opção futura de compra, tal como reconhecido na r. sentença recorrida,(...).

...

Deste modo, configurada a relação ex locato, aplica-se ao caso em tela as regras de indenização de benfeitorias previstas nos artigos 35 e 36 da Lei 8.245/91.

Neste esteio, serão indenizáveis as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador; e as benfeitorias úteis, desde que autorizadas pelo locador. Excluem-se do direito à indenização as benfeitorias voluptuárias.

...

Para tanto, o laudo pericial foi categórico ao concluir que o imóvel em questão recebeu obras de reparo e manutenção na ocasião em que a Autora foi imitada em sua posse (v. index 703/704).

...

De igual forma, o perito esclarece que, apesar de constatar as obras para conserto do telhado e das calhas, construção de muro de arrimo, substituição de forros de lambris, não foi possível aferir o valor despendido pela Autora, por ausência de especificação dos gastos de cada serviço, estimando que tal despesa tenha sido de R\$ 8.000,00 (v. index 709).

O laudo pericial revela, ainda, que houve despesas com limpeza, tratamento e manutenção do terreno e do jardim, cujos gastos apontados na planilha acostada à inicial são compatíveis com os valores de mercado (v. index 709). Também confirma a instalação de grades de ferro nas janelas e o correspondente custo informado na inicial (v. index 710).

...

Logo, restou comprovado que a parte autora realizou benfeitorias no imóvel, sendo certo que somente as necessárias serão indenizáveis.

...

Diante do exposto, pela descrição nos autos, caracterizam-se como necessárias a instalação de caixa d'água, colocação de grades nas janelas, interruptores, tomadas e luminárias;

instalações eletro-hidráulicas, pintura das paredes e portas, conserto do telhado e das calhas, construção de muro de arrimo; limpeza inicial do jardim, do terreno e do telhado e retirada de entulho; cujo valor indenizatório corresponde a R\$ 12.683,90. (...)”.

Pelo que se depreende da leitura do acórdão recorrido, verifica-se que eventual modificação da conclusão do Colegiado passaria pela seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, de modo que não merece trânsito o recurso especial, face ao óbice do **Enunciado nº 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça**, já acima transcrito.

Nesse sentido:

“ADMINISTRATIVO E CIVIL. POSSE. MODIFICAÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA. INDENIZAÇÃO. POSSIBILIDADE. DIREITO DE RETENÇÃO. INEXISTÊNCIA.

1. A qualificação da posse em de boa ou má-fé depende se o possuidor ignora ou não o vício ou obstáculo que impede a aquisição da coisa (art. 1.201 do CC).

2. Não há nenhuma anormalidade na transmutação da natureza jurídica da posse, porque é instituto que não é estanque, sendo certo que, modificado o contexto de fato e de direito relacionado àquele que tem a coisa em seu poder, é natural que se altere também a qualidade da posse.

3. Hipótese em que inexistente incongruência na decisão recorrida ao reconhecer a posse como de boa-fé em determinado período - e, portanto, o direito à indenização por todas as benfeitorias levantadas nesse tempo (art. 1.219 do CC) - e, em seguida, reconhecer a modificação da qualidade da posse para má-fé, para, doravante, só admitir o pagamento das benfeitorias necessárias e afastar do possuidor o direito a qualquer retenção (art. 1.220 do CC).

4. No caso, quando comprou o bem, ainda que mediante contrato de financiamento, não havia tecnicamente nenhum impedimento para que o demandante adquirisse a propriedade do imóvel, pelo que de boa-fé a posse; ao revés, no momento em que, em razão do inadimplemento das parcelas daquele contrato, a credora hipotecária promove o

leilão do bem, ao permanecer o particular de maneira irregular no imóvel, a posse passa a se caracterizar como de má-fé.

5. Agravo do particular conhecido, para negar provimento ao recurso especial. Agravo do Estado de Minas Gerais conhecido, para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

(AREsp n. 1.013.333/MG, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 3/5/2022, DJe de 10/5/2022.). “

Por fim, quanto à alegada nulidade do julgamento, tem-se que não houve o adequado prequestionamento, na medida em que os embargos declaratórios de fls. 1000 não abordaram tal questão. Assim, o recurso também tem óbice nas **Súmulas 282 do STF e 211 do STJ**.

À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V, do Código de Processo Civil, **INADMITO** o recurso especial interposto.

Intime-se.

Rio de Janeiro, 25 de novembro de 2024.

Desembargador **MALDONADO DE CARVALHO**
Terceiro Vice-Presidente