

Recursos Extraordinário e Especial Cíveis nº 0832118-89.2022.8.19.0205

Recorrente: LUCIANO DE MATOS LOPES

Recorrido: JOSÉ LUIS BORGES SILVEIRA

DECISÃO

Trata-se de recursos especial e extraordinário tempestivos, fls. 62 e 76, com fundamento, respectivamente, nos artigos 105, inciso III, alínea “a”, e 102, inciso III, alínea “a”, da Constituição da República, interpostos em face dos acórdãos da 13ª Câmara de Direito Privado, assim ementados:

Apelação Cível. Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança. Contrato de locação não residencial. Inadimplemento incontroverso. Benfeitorias. Renúncia contratual à indenização e ao direito de retenção. Validade. Súmula 355 do STJ. Cerceamento de defesa inexistente. Prova documental suficiente. Recurso desprovido. I. Caso em exame 1. Apelação interposta contra sentença que julgou procedente ação de despejo por falta de pagamento, declarando rescindido o contrato de locação não residencial, decretando o despejo do réu e reconhecendo a exigibilidade dos aluguéis vencidos e vincendos até a efetiva desocupação, bem como julgando improcedente o pedido reconvencional de indenização por benfeitorias, direito de retenção e danos ao fundo de comércio. II. Questão em discussão 2. Discute-se: (i) a existência de nulidade da sentença por cerceamento de defesa, inépcia da inicial e ausência de interesse processual; (ii) a possibilidade de compensação dos aluguéis inadimplidos com despesas realizadas pelo locatário a título de reparos no imóvel; e (iii) a validade da cláusula contratual de renúncia à indenização e ao direito de retenção por benfeitorias. III. Razões de decidir 3. Inexistem vícios processuais aptos a ensejar nulidade da sentença, uma vez que a petição inicial atende aos requisitos legais e permitiu o pleno exercício do contraditório e da ampla defesa. 4. Não há cerceamento de defesa quando o juízo, como destinatário da prova, indefere a

produção de prova oral por considerar suficientes os elementos documentais constantes dos autos, nos termos do art. 370 do CPC. 5. O inadimplemento dos aluguéis e encargos locatícios restou incontroverso, sendo confessado pelo próprio réu. 6. É válida a cláusula contratual que prevê a renúncia à indenização e ao direito de retenção por benfeitorias, especialmente quando realizadas sem autorização do locador, conforme entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça (Súmula 335). 7. Ausente prova cabal de autorização do locador ou de ajuste prévio para compensação dos valores despendidos com supostos reparos, é inviável o acolhimento da tese defensiva. 8. Correta a improcedência da reconvenção, diante da expressa renúncia contratual e da inexistência de pressupostos legais para indenização. IV. Dispositivo e tese 9. Recurso desprovido, com majoração dos honorários advocatícios, nos termos do art. 85, §11, do CPC.

Direito Processual Civil. Embargos de Declaração. Omissão. Acolhimento parcial. Suprimento de omissão. Gratuidade de justiça deferida. Inovação recursal. Preclusão. Ausência de vícios. Manutenção do acórdão. I. Caso em exame 1. Embargos de declaração opostos contra acórdão que negou provimento à apelação em ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, mantendo a sentença que rescindiu o contrato de locação, decretou o despejo e julgou improcedente a reconvenção. II. Questão em discussão 2. Discute-se: (i) a existência de omissão quanto ao pedido de gratuidade de justiça; (ii) a alegada omissão sobre direito de preferência do locatário; (iii) supostas contradições e omissões na análise das provas; e (iv) a possibilidade de reconhecimento de fato superveniente consistente em prova pericial produzida em demanda diversa. III. Razões de decidir 3. Configurada omissão quanto ao pedido de gratuidade de justiça formulado em sede recursal, impõe-se seu suprimento, com deferimento do benefício diante da ausência de elementos aptos a afastar a alegação de hipossuficiência. 4. Inexiste omissão quanto ao alegado direito de preferência, por se tratar de matéria não suscitada na fase de conhecimento nem devolvida à apreciação do Tribunal, caracterizando inovação

recursal inviável em embargos de declaração. 5. A alegação de fato superveniente não prospera, pois a prova pericial mencionada era preexistente à subida dos autos ao Tribunal. 6. Inexistem contradições ou omissões quanto à análise das provas e ao cerceamento de defesa, tendo o acórdão enfrentado adequadamente as questões essenciais, sendo incabível a rediscussão do mérito na via estreita dos embargos de declaração. IV. Dispositivo e tese 7. Embargos de declaração conhecidos e parcialmente acolhidos, apenas para suprir omissão quanto à gratuidade de justiça, que ora se defere, mantido, no mais, o acórdão embargado.

Inconformado, o recorrente alega, em seu Recurso Extraordinário, violação aos artigos 5º, *caput*, XXIII e XXXV, e 170, III, da CF. Aponta ofensa à função social da propriedade e do contrato. Afirma que houve afronta à cláusula geral da isonomia e à vedação do enriquecimento sem causa. Sustenta violação ao princípio da inafastabilidade da jurisdição.

No Recurso Especial, por sua vez, alega que o acórdão violou os seguintes artigos: 422 do Código Civil, ao ignorar que a conduta do Recorrido violou a boa-fé objetiva; 1.255 do Código Civil e 35 da Lei nº 8.245/91, ao não realizar a correta distinção entre benfeitorias e acessões, aplicando indistintamente a Súmula 335 do STJ.

Contrarrazões às fls. 99 e 110.

É o brevíssimo relatório.

O detido exame das razões recursais revela que o recorrente, ao impugnar os acórdãos, busca 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", bem como o que restou decidido no julgamento do ARE 1385511 AgR-segundo, Rel. Min. Roberto Barroso, DJ 14/11/2022, "(...) A matéria controvertida depende da análise da legislação infraconstitucional pertinente e do conjunto fático-probatório constantes dos autos (Súmula 279/STF), o que afasta o cabimento do recurso extraordinário".

Vejamos o que consta da fundamentação do acórdão recorrido:

"(...) O recurso guarda os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, de forma a trazer o seu conhecimento. Preliminarmente, as alegações de nulidade da sentença por cerceamento de defesa, de inépcia da petição inicial e de ausência de interesse processual do autor não merecem prosperar. Com efeito, não se verifica qualquer vício processual capaz de macular o julgado. A petição inicial descreve adequadamente os fatos, indica o fundamento jurídico do pedido e formula pretensão certa e determinada, permitindo o pleno exercício do contraditório e da ampla defesa, tanto que o réu apresentou contestação substancial, com pedido reconvenicional, evidenciando a inexistência de prejuízo à sua defesa. Da mesma forma, não há falar em cerceamento de defesa. O indeferimento da produção de prova oral foi devidamente fundamentado conforme decisão saneadora de index 175970557, tendo o Juízo de origem consignado que a controvérsia era passível de resolução com base nos elementos documentais constantes dos autos, especialmente o contrato de locação. Ademais, cumpre frisar que nos termos do artigo 370 do Código de Processo Civil, compete ao magistrado, como destinatário da prova, indeferir diligências inúteis ou meramente protelatórias, inexistindo nulidade quando a prova pretendida se mostra incapaz de alterar a conclusão jurídica adotada. No caso concreto, ainda que produzida prova acerca da realização de obras no imóvel, tal circunstância não afastaria a incidência da cláusula contratual que expressamente prevê a renúncia à indenização e ao direito de retenção por benfeitorias, tampouco supriria a ausência de autorização do locador. No mérito, restou incontroverso o inadimplemento dos aluguéis

e encargos locatícios a partir de agosto de 2022, fato, inclusive, confessado pelo próprio réu, que limita sua defesa à alegação de compensação dos valores locatícios com despesas que afirma ter suportado com supostos reparos no imóvel. Tal argumento, contudo, não se sustenta. O contrato de locação celebrado entre as partes (índice 39865268) contém cláusula expressa dispondo que eventuais benfeitorias realizadas no imóvel se incorporam ao bem, sem direito a indenização ou retenção, sobretudo quando realizadas sem autorização do locador. Veja-se (...) A referida cláusula é plenamente válida, encontrando respaldo na jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, que admite a renúncia convencional à indenização por benfeitorias em contratos de locação, sendo este entendimento sumulado conforme súm. 335, in verbis: "Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção. Além disso, não há prova cabal de que o apelante tenha previamente comunicado o locador acerca da necessidade dos reparos, tampouco de que tenha obtido autorização para sua realização ou ajustado qualquer forma de compensação com os aluguéis devidos. Os documentos juntados (recortes de conversas via Whatsapp) são unilaterais e posteriores à execução das obras, não sendo suficientes para infirmar o quanto decidido. Diante desse cenário, a alegação de inexistência de infração contratual não prospera, uma vez que o inadimplemento restou caracterizado, sendo inaplicável a tese de compensação invocada. Por consequência, subsiste o interesse processual do autor na propositura da ação de despejo, mostrando-se adequada e necessária a tutela jurisdicional buscada para a retomada da posse do imóvel. Por fim, correta a improcedência do pedido reconvenicional, pois ausentes os pressupostos legais para qualquer indenização ou direito de retenção, sobretudo diante da expressa renúncia contratual e da inexistência de prova de autorização do locador (...)"



Assim, 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, bem como da Súmula nº 279 do STF**, já acima transcritos.

Ademais, eventual modificação da decisão também passaria pelo reexame de cláusulas contratuais, o que é incabível em RE, nos termos da Súmula 454 do STF: "*simples interpretação de cláusulas contratuais não dá lugar a recurso extraordinário*". Insuscetível, também, pela via estreita do recurso especial, conforme Súmula nº 5 do Superior Tribunal de Justiça.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ... REVISÃO DAS CONCLUSÕES ESTADUAIS. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO DE CLAÚSULAS CONTRATUAIS E DO REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. ... 1. A alteração da conclusão adotada pela Corte de origem demandaria, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providências vedadas em recurso especial, conforme os óbices previstos nas Súmulas 5 e 7 deste Tribunal Superior. 2. A incidência da Súmula n. 7/STJ impede o conhecimento do recurso lastreado, também, pela alínea c do permissivo constitucional, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática de cada caso. (...) 5. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado. 6. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 1.715.418/MG, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 11/11/2020, DJe de 16/11/2020.)



Por fim, em relação à alegada inobservância aos **princípios da dignidade da pessoa humana, da legalidade e do acesso à justiça**, o Supremo Tribunal Federal, ao julgar o ARE nº 950.787RG/SP, afastou a **presença de repercussão geral** nessa matéria (tema nº 890), por importar em ofensa reflexa à Constituição Federal eis que o julgamento da lide demandaria reexame de fatos, de regras contratuais e da legislação infraconstitucional. A propósito, o acórdão restou assim ementado:

“RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. RECISÃO CONTRATUAL. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS CONSTRUÍDAS. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA. PRINCÍPIOS DA LEGALIDADE, DO DEVIDO PROCESSO LEGAL E DO ACESSO À JUSTIÇA. IMPOSSIBILIDADE DE REDISCUSSÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INEXISTÊNCIA DE MATÉRIA CONSTITUCIONAL. SÚMULAS 279 E 454 DO STF. TEMA 890. INEXISTÊNCIA DE REPERCUSSÃO GERAL.” (Tribunal Pleno – Rel. Min. Edson Fachin – julg. 28/04/2016).

À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V, do Código de Processo Civil, **NEGO SEGUIMENTO** ao recurso extraordinário no que diz respeito à alegação de violação ao artigo 5º, inciso XXXV, da CF e **NÃO ADMITO** ambos os recursos pelos demais fundamentos desta decisão.

Intime-se.

Rio de Janeiro, **na data da assinatura eletrônica**

Desembargador **HELENO RIBEIRO PEREIRA NUNES**
Terceiro Vice-Presidente