



Súmula n. 335

SÚMULA N. 335

Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção.

Referência:

Lei n. 8.245/1991, art. 35.

Precedentes:

REsp	38.274-SP	(5ª T, 09.11.1994 – DJ 22.05.1995)
REsp	172.851-SC	(6ª T, 26.08.1998 – DJ 08.09.1998)
REsp	265.136-MG	(6ª T, 14.12.2000 – DJ 19.02.2001)
REsp	276.153-GO	(5ª T, 07.03.2006 – DJ 1º.08.2006)
REsp	575.020-RS	(5ª T, 05.10.2004 – DJ 08.11.2004)

Terceira Seção, em 25.04.2007

DJ 07.05.2007, p. 456

RECURSO ESPECIAL N. 38274-SP (93.0024254-7)

Relator: Ministro Edson Vidigal
Recorrente: Armando Livichi Saito
Advogados: Wanderley Bizarro e outros
Recorrido: Antonio Matias Pena
Advogado: Francisco de Assis Mine Ribeiro Paiva

EMENTA

Locação. Retenção por benfeitorias. Código do Consumidor. Lei n. 8.070/1990. Inaplicabilidade.

1. Não é nula cláusula contratual de renúncia ao direito de retenção ou indenização por benfeitorias.
2. Não se aplica às locações prediais urbanas reguladas pela Lei n. 8.245/1991, o Código do Consumidor.
3. Recurso não conhecido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Quinta Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, não conhecer do recurso. Votaram com o Relator, os Srs. Ministros Jesus Costa Lima, José Dantas e Assis Toledo. Ausente, justificadamente, o Ministro Cid Flaquer Scartezzini.

Brasília (DF), 09 de novembro de 1994 (data do julgamento).

Ministro Jesus Costa Lima, Presidente

Ministro Edson Vidigal, Relator

DJ 22.05.1995

RELATÓRIO

O Sr. Ministro Edson Vidigal: Em ação de despejo, denúncia vazia em locação não residencial, precedida de notificação premonitória, proposta pelo

recorrido, o pedido foi julgado procedente na sentença, e improcedente o do locatário na reconvenção apresentada com vistas ao direito à retenção por benfeitorias.

Confirmada a decisão no Segundo Tribunal de Alçada Cível de São Paulo, interpôs o locatário, recurso especial com base na Constituição, Art. 105, III, **a**, reputando contrariados o CPC - Arts. 125 - I, 332, 405 - §3º - IV e a Lei n. 8.070/1990, Art. 51, XVI, increpando de nula a cláusula contratual de renúncia ao direito de retenção ou indenização por benfeitorias.

O recurso foi admitido na origem, ante a impossibilidade de se aplicar a Súmula n. 400 do STF. Sem as contra-razões do recorrido, subiram os autos a esta Corte.

Relatei.

VOTO

O Sr. Ministro Edson Vidigal (Relator): Senhor Presidente, a alegada ofensa à Lei n. 8.070/1990 - Código do Consumidor - é impertinente à hipótese aqui tratada, razão pela qual o Acórdão recorrido acertadamente afastou sua incidência, por não ter a mesma aplicação em questões oriundas de vínculo locatício, anotando que

a lei inquilinária regulou toda a matéria de que trata, de sorte que a disposição do código especializado na defesa do consumidor, para modificá-la, haveria de a ela referir-se, especificamente. Mas tal não ocorreu. (fl. 77)

Ao invocar a proteção da Lei n. 8.070/1990, o recorrente pretende nula a cláusula 5ª do contrato locatício, que diz, foi “assinado por coação”. (fl. 82)

O julgado hostilizado, ao confirmar a sentença que afastara o direito de retenção por benfeitorias, consignou que

não é nula a cláusula pela qual o locatário renunciou ao direito de retenção ou indenização por benfeitorias realizadas no imóvel, como acontece no presente caso (cláusula 5ª, fls. 5). (fl. 76)

Com efeito, o pretense direito a retenção por benfeitorias, inserido em cláusula contratual que o exclui, apresenta-se incabível em sede de recurso especial, consoante o teor da Súmula n. 5 - STJ.

A propósito, a lição de Arnaldo Medeiros:

Ninguém pretende que o direito de retenção seja de ordem pública ou de interesse geral, pelo que não pode haver dúvida sobre a validade do pacto que o exclua.

A instâncias ordinárias, ademais, soberanas no exame das questões fáticas e probatórias dos autos, consideraram lícita a cláusula contratual que afastava o direito à indenização e retenção por benfeitorias e, doutrina e jurisprudência afinam-se no sentido de que o direito de retenção por benfeitorias necessárias ou úteis - Lei n. 6.649/1979 - Art. 26 (sob o império da qual foi celebrado o contrato), não é de ordem pública, sendo, pois, suscetível de ter sua incidência afastada pela vontade das partes.

Assim os precedentes desta Corte, dentre eles - REsp n. 10.336 - SP, rel. Min. Eduardo Ribeiro:

Locação. Benfeitorias.

Lícito convencionarem as partes não ser devida indenização por benfeitorias, ainda que necessárias.

Assinalo, outrossim, que a locação é hoje regulada pela Lei n. 8.245/1991, que revogou a Lei n. 6.649/1979 - é lei especial que trata especificamente das locações prediais urbanas e não pela Lei n. 8.078/1990, que dispensa proteção ao consumidor, em hipóteses não abrangidas por leis especiais. (REsp. n. 38.639-0-SP, 5ª Turma)

Em suma, o pedido reconvenicional que objetivou a retenção por benfeitorias, não foi acolhido em face de ter, a locatária, de forma expressa e antecipadamente renunciado ao direito de exigí-la, considerando, também, irrelevante a prova sobre benfeitorias, pois, o direito de retenção ou indenização estava inserido em cláusula contratual que o exclui. Não se trata de “negativa de valorização jurídica das provas e da tese” (fl. 81), como quer o recorrente, mas de interpretação de cláusula contratual, pelo que inócua seria a feitura da perícia, que apenas acarretaria a morosidade desnecessária do provimento jurisdicional, em prejuízo dos princípios processuais de celeridade e economia. REsp n. 2.903-MA, Rel. Min. Athos Carneiro.

Assim, não conheço do recurso.

É o voto.

RECURSO ESPECIAL N. 172.851-SC (98.0031014-2)

Relator: Ministro Fernando Gonçalves
Recorrente: Huynh Van Bay
Advogada: Sandra Regina Machado de Souza
Recorrido: Valci Lacerda
Advogado: Neltair Piccolotto

EMENTA

Processual Civil e Civil. Locação. Recurso especial. Violação de lei federal e dissídio jurisprudencial. Benfeitorias. Retenção. Indenização. Art. 35 da Lei n. 8.245/1991.

1 - Não há violação ao dispositivo legal apontado, se no contrato existe cláusula expressa excluindo o direito do locatário em obter indenização por benfeitorias, bem como exercer eventual direito de retenção.

2 - Matéria não prequestionada, que impede o conhecimento do recurso, nos termos das Súmulas n. 282 e n. 356 do STF.

3 - Dissídio jurisprudencial não demonstrado, pois o recorrente nem mesmo informa a existência de qualquer decisão divergente

4 - Recurso não conhecido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Sexta Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, não conhecer do recurso. Participaram do julgamento os Ministros Vicente Leal, Luiz Vicente Cernicchiaro e Anselmo Santiago. Ausente, por motivo de licença, o Ministro William Patterson.

Brasília (DF), 26 de agosto de 1998 (data do julgamento).

Ministro Vicente Leal, Presidente

Ministro Fernando Gonçalves, Relator

DJ 08.09.1998

RELATÓRIO

O Sr. Ministro Fernando Gonçalves: Trata-se de recurso especial, fundado nas letras **a** e **c** do permissivo constitucional, interposto por *Huynh Van Bay* contra acórdão proferido pela Segunda Câmara Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, assim ementado:

Apelação cível. Indenização. Retenção por benfeitorias. Renúncia. Possibilidade.

Havendo cláusula com renúncia à indenização e à retenção por benfeitorias, não há como se cogitar desse direito (AC n. 40.991, Des. Amaral e Silva). (fls. 181)

Afirma o recorrente que tem direito à indenização pelas benfeitorias, porque ninguém pode locupletar-se às custas alheias (fls. 186-188).

Oferecidas as contra-razões (fls. 209-211) e admitido o recurso (fls. 111-113), ascenderam os autos a esta Corte.

É o relatório.

VOTO

O Sr. Ministro Fernando Gonçalves (Relator): Razão não assiste ao recorrente.

O próprio dispositivo de lei tido por violado (art. 35 da Lei n. 8.245/1991) admite convenção das partes em sentido contrário. Confira-se:

Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias 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. (fls. 193)

E o acórdão assentou que o contrato, por meio de cláusula expressa, excluía o direito do locatário tanto à indenização como à retenção por benfeitorias.

Por outro lado, a matéria ora discutida não foi prequestionada, conforme se nota do respectivo acórdão (fls. 181-184), o que impede o conhecimento do especial, nos termos das Súmulas n. 282 e n. 356 do STF.

Por fim, resta esclarecer que o dissídio jurisprudencial não foi devidamente demonstrado, pois o recorrente nem mesmo informa a existência de qualquer decisão divergente.

Ante o exposto, não conheço do recurso.

RECURSO ESPECIAL N. 265.136-MG (2000/0064106-5)

Relator: Ministro Vicente Leal
Recorrente: Organizacao Babilonia Ltda
Advogado: Getulio Barbosa de Queiroz e outro
Recorrido: Moises Chajkel Szejnbejn
Advogado: Nelson Alves Eustaquio

EMENTA

Processual Civil. Locação. Direito de retenção e indenização de benfeitorias. Cláusula de renúncia. Validade. Produção de prova pericial. Cerceamento de defesa. Inexistência.

- Ainda que a nova Lei do Inquilinato assegure ao locatário, em seu artigo 35, o direito de indenização e retenção pelas benfeitorias, é válida a cláusula inserida nos contratos de locação urbana de renúncia aos benefícios assegurados.

- A existência de cláusula contratual em que o locatário renuncia ao direito de retenção ou indenização torna desnecessária a realização de prova pericial das benfeitorias realizadas no imóvel locado.

- Recurso especial não conhecido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Sexta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, não conhecer do recurso especial, na conformidade dos votos e notas taquigráficas a seguir. Participaram do julgamento os Srs. Ministros Fernando Gonçalves, Hamilton Carvalhido e Fontes de Alencar. Ausente, por motivo de licença, o Sr. Ministro William Patterson.

Brasília (DF), 14 de dezembro de 2000 (data do julgamento).

Ministro Fernando Gonçalves, Presidente

Ministro Vicente Leal, Relator

DJ 19.02.2001

RELATÓRIO

O Sr. Ministro Vicente Leal: - Nos autos de ação de despejo por denúncia vazia, o MM. Juiz processante indeferiu o pedido de produção antecipada de prova pericial requerido pela locatária, com vistas à avaliação das benfeitorias realizadas no imóvel locado.

Contra essa decisão foi interposto agravo de instrumento, tendo sido a decisão denegatória de seguimento prestigiada em sede de agravo regimental pela egrégia Sétima Câmara Cível do Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais, frente à existência de cláusula de renúncia ao direito de retenção e de indenização ou reembolso pelas benfeitorias realizadas (fls. 47-48).

Irresignada, a locatária interpõe o presente recurso especial, com fulcro nas alíneas **a** e **c** do permissivo constitucional, verberando ter o acórdão em destaque violado os artigos 22, I, 35 e 52 § 3º da Lei n. 8.245/1991 e os artigos 400, 410, segunda parte, e 744, do CPC.

Sustenta, em síntese, que o indeferimento imotivado da prova pericial importou em cerceamento de defesa, já que a Lei do Inquilinato assegura o direito de indenização e retenção por benfeitorias, sendo leoninas as cláusulas contratuais que restringem tais direitos.

Apresentadas as contra-razões, o recurso foi inadmitido na origem, advindo agravo que, provido, ensejou a subida dos autos a esta Corte.

É o relatório.

VOTO

O Sr. Ministro Vicente Leal (Relator): - O acórdão atacado no recurso confirmou a decisão que entendeu desnecessária a produção de prova pericial das benfeitorias realizadas no imóvel locado, frente à existência de cláusula de renúncia ao direito de retenção e de indenização das benfeitorias.

Neste recurso, a controvérsia posta em debate cinge-se à análise da validade das cláusulas de renúncia, de modo a dispensar a realização de prova pericial das benfeitorias.

Analise-se, pois, a questão.

É certo que o art. 131, do CPC, consagra o princípio do *livre convencimento* do Juiz, que o autoriza a decidir a lide com base nos elementos que julgue suficientes à compreensão da controvérsia.

Todavia, o mencionado princípio não pode atropelar o princípio do *devido processo legal*, de dignidade constitucional, nem pode causar cerceamento de defesa, de modo a impedir o autor de fazer prova do fato constitutivo do seu direito (CPC, art. 333, I).

Assinale-se, ainda, que a nova Lei do Inquilinato assegura ao locatário, em seu artigo 35, a indenização por benfeitorias necessárias, ainda que não autorizadas pelo locador, e pelas úteis, desde que previamente autorizadas, bem como o direito de retenção do imóvel, a ser exercido no processo de conhecimento e não em sede de execução.

De outra sorte, a doutrina e a jurisprudência cristalizadas no âmbito dos Tribunais pátrios são unânimes em proclamar a validade da cláusula de renúncia ao direito de retenção e indenização por benfeitorias inserida nos contratos de locação urbana.

A propósito, destaquem-se os seguintes precedentes desta Corte, *in verbis*:

Processual Civil. Julgamento antecipado da lide. Cerceamento de defesa. Produção de provas. Devido processo legal. Ato de demissão. Reintegração em cargo público. Solicitação do processo administrativo. Cabimento.

- O princípio do livre convencimento do Juiz não pode atropelar o princípio do devido processo legal, de dignidade constitucional, sendo descabido o desprezo da pretensão de se produzir prova requerida, tida como necessária para a demonstração do fato constitutivo do direito postulado.

- Para a demonstração da ilegalidade do ato demissório, pressuposto para a reintegração funcional, é adequada e pertinente a requisição e exame do processo administrativo disciplinar.

- Recurso especial conhecido e provido. (REsp n. 201.794-RJ, Rel. Min. Vicente Leal, *in DJ* de 14.06.1999)

Locação. Direito de retenção. Realização de benfeitorias. Cláusula exonerativa. Validade.

1. Não importa em ofensa aos arts. 26 e 46 da Lei n. 6.640/1979, a existência de cláusula em que o locatário renuncia o direito a indenização em virtude da realização de benfeitorias no imóvel.

2. Recurso não conhecido. (REsp n. 94.617-DF, Rel. Min. Edson Vidigal, *in DJ* de 02.03.1998)

Locação. Lei n. 8.245/1991. Retenção e indenização por benfeitorias. Código de Defesa do Consumidor. Lei n. 8.078/1990. Inaplicabilidade.

1. Não é nula, nos contratos de locação urbana, a cláusula que estabelece a renúncia ao direito de retenção ou indenização por benfeitorias.

2. Não se aplica às relações regidas pela Lei n. 8.245/1991, porquanto lei específica, o Código do Consumidor.

3. Agravo regimental não provido. (AGA n. 261.422-SP, Rel. Min. Edson Vidigal, *in DJ* de 22.05.2000)

Civil e Processual. Locação não residencial. Denúncia vazia. Julgamento antecipado. Benfeitorias. Correção dos honorários.

- Indenização. Mesmo as benfeitorias necessárias cabia renunciar o inquilino, no regime da Lei n. 6.649, arts. 26 e 46, nas condições contratuais só agora expressamente contempladas pela Lei n. 8.245, art. 35. (REsp n. 60.708-CE, Rel. Min. José Dantas, *in DJ* de 09.09.1996)

Em face dessa premissa, é de se reconhecer que a existência de cláusula contratual em que o locatário renuncia ao direito de retenção ou indenização torna desnecessária a realização de prova pericial das benfeitorias realizadas.

No caso, a locatária, através da cláusula de n. 3, das condições gerais do contrato locatício, renunciou expressamente ao direito de retenção e de indenização pelas benfeitorias realizadas.

Daí porque não era imprescindível a realização de prova pericial destinada à avaliação das benfeitorias por ela edificadas no prédio, não tendo o MM. Juiz processante, ao indeferir o requerimento, desrespeitado o exercício pleno do direito de defesa e o devido processo legal.

Assim sendo, tenho que a decisão do Tribunal *a quo* conferiu ao preceitos tidos como violados a precisa e adequada exegese, o que impõe seu prestígio.

Isto posto, não conheço do recurso especial.

É o voto.

RECURSO ESPECIAL N. 276.153-GO (2000/0090280-2)

Relator: Ministro Arnaldo Esteves Lima
Recorrente: Posto Caramuru Ltda

Advogado: Geraldo Gonçalves da Costa
Recorrido: Esso Brasileira de Petróleo S/A
Advogado: Marcelo Mariani Dalan e outros

EMENTA

Processual Civil. Locação. Testemunha. Suspeição. Interesse no litígio. Reexame de matéria fática. Impossibilidade. Súmula n. 7-STJ. Irregularidade na representação da recorrida. Inexistência. Carta de preposto. Juntada. Intimação da recorrente. Desnecessidade. Despejo. Notificação prévia. Inexistência de prazo para propositura da ação. Natureza jurídica do contrato entre distribuidora de combustíveis e “posto de gasolina”. Locação. Lei n. 8.245/1991. Aplicabilidade. Ação de despejo. Cabimento. Direito de retenção e indenização por benfeitorias. Renúncia expressa. Pedido de intimação dos assistentes técnicos para que compareçam à audiência de instrução e julgamento. Indeferimento. Cerceamento de defesa. Inexistência. Ausência de prejuízo. Dissídio jurisprudencial não demonstrado. Recurso especial conhecido e improvido.

1. Tendo as instâncias ordinárias considerado que o empregado de uma das partes tem interesse no litígio e, por isso, tomado seu testemunho sem compromisso, rever tal posicionamento demandaria o revolvimento de matéria fático-probatória, o que atrai o óbice da Súmula n. 7-STJ.

2. A pessoa jurídica pode ser representada em Juízo por preposto, ainda que este não seja seu diretor, bastando para tanto que a carta de preposto tenha sido assinada por pessoa com poderes para tanto.

3. A juntada da carta de preposto aos autos não demanda a intimação da recorrente, tendo em vista que tal documento não influenciou no julgamento da controvérsia, pois sua apresentação tinha por desiderato tão-simplesmente comprovar a legitimidade de sua representação na audiência de instrução e julgamento.

4. Realizada a necessária notificação da recorrente e decorrido o lapso temporal nela previsto, poderá a respectiva ação de despejo ser ajuizada a qualquer tempo, uma vez que não está ela subordinada a nenhum prazo.

5. Malgrado o art. 35 da Lei n. 8.245/1991 assegure ao locatário o direito de indenização e retenção pelas benfeitorias, é válida a cláusula inserida nos contratos de locação urbana de renúncia aos benefícios assegurados. Hipótese em que a recorrente renunciou expressamente ao seu direito.

6. O indeferimento do pedido de intimação dos assistentes técnicos para que respondessem aos quesitos formulados pela recorrente não caracteriza cerceamento de defesa, haja vista que tais respostas já haviam sido fornecidas nos autos de medida cautelar de produção de provas. Tendo elas sido ratificadas pelo perito na audiência de instrução e julgamento, não há falar na existência de prejuízo para a recorrente.

7. Dissídio jurisprudencial não comprovado.

8. Recurso especial conhecido e improvido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quinta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, conhecer do recurso, mas lhe negar provimento. Os Srs. Ministros Felix Fischer, Gilson Dipp e Laurita Vaz votaram com o Sr. Ministro Relator.

Sustentou oralmente: Dr. Geraldo Gonçalves da Costa (p/ recorrente)

Brasília (DF), 07 de março de 2006 (data do julgamento).

Ministro Arnaldo Esteves Lima, Relator

DJ 1º.08.2006

RELATÓRIO

O Sr. Ministro Arnaldo Esteves Lima: Trata-se recurso especial interposto por *Posto Caramuru Ltda.*, com base no art. 105, inc. III, **a** e **c**, da Constituição Federal, contra acórdão do *Tribunal de Justiça do Estado de Goiás* que mantivera incólume sentença que, por sua vez, julgou procedente o pedido da autora *Esso Brasileira de Petróleo Ltda.*, para decretar o despejo da recorrente do imóvel objeto do contrato celebrado entre as partes.

O acórdão recorrido foi assim ementado (fls. 408-409):

Locação. Comodato. Benfeitorias. Úteis. Renúncia contratual. Notificação premonitória. Assistentes técnicos não ouvidos na audiência. Testemunha não compromissada. Cerceamento de defesa inócurrenre.

I - A notificação premonitória não tem forma para se realizar nem perde sua eficácia se a ação de despejo é proposta após a fluência do prazo nela especificado.

II - Se ao laudo oficial anuíram os assistentes técnicos, são desnecessários os esclarecimentos da parte dos mesmos inexistindo qualquer prejuízo na produção da prova. Também, a oitiva de testemunha sem compromisso, cujo depoimento consta dos autos e é apreciado pelo julgador, não configura cerceamento de defesa.

III - O contrato que permite utilização de material e equipamentos do locador, sem a presença plena da gratuidade, não é comodato em sua essência, mas contrato atípico, complexo e acessório, sendo atingido, por isto, pela resilição do contrato locatício, ao qual se liga obrigatoriamente;

IV - O locatário não tem direito à indenização pelas benfeitorias úteis introduzidas por ele no imóvel, nem de retenção, se há cláusula expressa, configuradora da renúncia do inquilino a esse respeito.

Agravos retidos e apelação improvidos.

Opostos embargos declaratórios, foram eles rejeitados pelo Tribunal de origem.

Sustenta a recorrente, nas razões de seu recurso especial, que:

a) o indeferimento de seu pedido de intimação do perito e dos assistentes técnicos das partes, para que comparecessem à audiência de instrução e julgamento para prestarem esclarecimentos, implicaria violação aos arts. 435 e 452, inc. I, do CPC. Sobre esse tema, aponta ainda a ocorrência de dissídio jurisprudencial;

b) há contrariedade ao art. 405, § 3º, inc IV, do CPC, em razão do indeferimento do compromisso da testemunha *Sinomar Vaz Gomes*, arrolada pelo recorrente, sob o argumento de que o fato de a testemunha ser sua empregada não a tornaria suspeita, nos termos do precitado dispositivo infraconstitucional;

c) existe irregularidade na representação da recorrida por ocasião da audiência de instrução e julgamento, uma vez que seu depoimento pessoal teria sido prestado por pessoa sem autorização legal para tanto, mediante a apresentação de uma “carta de preposição”, instrumento que “não poderia e

não pode substituir o contrato social, único documento hábil capaz de provar a regular representação das pessoas jurídicas em juízo” (fl. 450), o que caracterizaria contrariedade aos arts. 12, inc. VI, 13, inc. I, e 398, todos do CPC;

d) é ineficaz a notificação preparatória da ação de despejo que lhe foi movida pela recorrida, tendo em vista que, entre a data de sua realização, 10.06.1996, e a data do ajuizamento da ação de despejo, 15.01.1997, teriam se passado 7 (sete) meses, motivo pelo qual a referida notificação teria perdido sua eficácia. Assim, restariam violados os arts. 808, inc. I, do CPC, tendo em vista que a ação principal não foi proposta no prazo de 30 (trinta) dias previsto no art. 806 do mesmo Código;

e) não seria cabível a ação de despejo, porque o contrato celebrado entre as partes seria misto ou coligado, “ou seja, de locação e de comodato ao mesmo tempo, caso em que desafiaria a propositura do despejo, quanto à locação, e a de reintegração, no que se refere ao comodato, não podendo, obviamente, ser admitido o despejo para o desfazimento das duas relações contratuais, como entendera o acórdão recorrido” (fl. 451), o que implicaria afronta ao art. 5º da Lei n. 8.245/1991.

Por fim, quanto ao mérito, diz que o acórdão recorrido contrariou o art. 35 da Lei n. 8.245/1991, por não ter reconhecido a possibilidade de a recorrente ser indenizada pelas benfeitorias úteis e necessárias edificadas no imóvel locado.

A recorrida apresentou contra-razões (fls. 460-476).

Admitido o recurso especial na origem, subiram os autos a esta Corte (fls. 478-480).

É o relatório.

VOTO

O Sr. Ministro Arnaldo Esteves Lima (Relator): A recorrente sustenta, nas razões de seu recurso especial, que:

a) o indeferimento do pedido de intimação dos assistentes técnicos para que comparecessem à audiência de instrução e julgamento, bem como a oitiva da testemunha *Sinomar Vaz Gomes* sem que lhe fosse tomado compromisso, violou os arts. 12, inc. VI, 13, inc. I, 435 e 452, inc. I, do CPC;

b) em razão de a recorrida ter sido representada na audiência de instrução e julgamento por pessoa não autorizada, restaria malferido o art. 405, § 3º, inc. IV, todos do CPC;

c) a juntada da “carta de preposto” pela recorrida sem a intimação do recorrente resultaria na ofensa ao art. 398 do CPC;

d) sua notificação é ineficaz, bem como impossível o de desfazimento do contrato tão-somente pelo ajuizamento da ação de despejo, uma vez que a existência de um contrato de comodato exigiria também a propositura de uma ação possessória, malferindo assim os arts. 806 e 808, inc. I, do CPC, e 5º da Lei n. 8.245/1991.

No mérito, defende a possibilidade de retenção das benfeitorias úteis e necessárias realizadas no imóvel locado, sob pena de ofensa ao art. 35 da Lei n. 8.245/1991.

Verifica-se dos autos que o juízo de primeiro grau não tomou o compromisso da testemunha *Sinomar Vaz Gomes* ao fundamento de que, por ser ela empregada do recorrente, teria interesse no litígio. Tal entendimento tem por pressuposto o reconhecimento de questões de ordem fática que não podem ser novamente apreciadas em sede de recurso especial, uma vez que implicaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é obstado pela Súmula n. 7-STJ.

Ademais, como bem asseverou a Turma Julgadora, a negativa de compromisso à referida testemunha não caracterizaria “cerceamento de defesa, mesmo porque foi ela, ainda que sem compromisso, ouvida e reperguntada” (fl. 412), não se podendo considerar como “imprestável” seu testemunho pelo simples fato de não ter sido tomado o compromisso. Isso porque o § 4º do art. 405 prevê a possibilidade de o juiz ouvir também as testemunhas consideradas suspeitas, situação em que “lhes atribuirá o valor que possam merecer”.

Se na hipótese entendeu-se que “Seu depoimento (...) nada acrescentou ao conjunto probatório” (fl. 412), tal conclusão não se baseou na ausência de compromisso, mas no conteúdo das informações prestadas, cujo reexame, neste momento, torna-se inviável, nos termos da já citada Súmula n. 7-STJ. Nesse sentido, transcrevo a seguinte ementa:

Testemunha. Suspeição. Interesse no litígio. Gerente.

Reconhecido no acórdão que o gerente do supermercado réu tem interesse no litígio, descabe negar esse fato na instância especial (art. 405, § 3º, inc. IV, do CPC).

Temas não prequestionados.

Recurso não conhecido. (REsp n. 97.916-SP, Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, Quarta Turma, DJ 03.02.1997, p. 733)

Também não prevalece a irresignação da recorrente no que concerne à suposta irregularidade na representação da recorrida, tendo em vista que, conforme jurisprudência desta Corte, “A pessoa jurídica pode ser representada em Juízo por preposto, ainda que este não seja seu diretor; basta a designação regular” (REsp n. 191.078-MA, Rel. Min. Ari Pargendler, Terceira Turma, DJ 09.10.2000, p. 142). *In casu*, entendeu o Tribunal de origem pela validade da carta de preposto, uma vez que “Quem assinou tinha poderes para tal, pelo que se vê dos documentos de fls. 329-331” (fl. 419).

Por sua vez, não há falar em violação ao art. 398 do CPC pela ausência de intimação da recorrente para se pronunciar sobre a carta de preposição acostada aos autos, haja vista que tal documento não influenciou no julgamento da controvérsia, pois sua apresentação tinha por desiderato tão-simplesmente comprovar a legitimidade de sua representação na audiência de instrução e julgamento.

Quanto à suposta ineficácia da notificação preparatória da ação de despejo, ante o decurso de 7 (sete) meses entre sua efetivação e o ajuizamento da ação de despejo, já é firme, nesta Corte, o entendimento segundo o qual “A Lei de Locação (n. 8.245/1991), em seus arts. 46, parág. 2º, e 78, não impõe prazo algum ao locador, após efetuada a obrigatória notificação, ao exercício de seu direito de retomada, através da propositura da competente ação de despejo por denúncia vazia. O locador, neste tipo de ação e obedecida a prévia comunicação legal, é árbitro de suas conveniências, não comportando a lei ou ao intérprete, mais restrições que as expressas” (REsp n. 137.353-SP, Rel. Min. Jorge Scartezzini, Quinta Turma, DJ 06.12.1999, p. 108). Nesse mesmo sentido:

Locação. Notificação. Prazo para ação de despejo. Prequestionamento.

I - A ação de despejo, nos termos da Lei n. 8.245/1991, depois de decorrido o lapso temporal previsto na notificação, não está subordinada a prazo algum, podendo ser ajuizada a qualquer tempo.

(...)

Recurso parcialmente conhecido, porém, desprovido. (REsp n. 295.145-SP, Rel. Min. Felix Fischer, Quinta Turma, DJ 12.03.2001, p. 172)

No que tange à natureza do contrato celebrado entre as partes, restou decidida pela Quinta Turma que “O contrato celebrado entre Distribuidora de Combustíveis e ‘Posto de Gasolina’ tem natureza contratual de locação”, de sorte que seria adequado o ajuizamento “da ação de despejo em virtude da aplicação

da Lei n. 8.245/1991” (REsp n. 688.280-DF, Rel. Min. Felix Fischer, Quinta Turma, DJ 26.09.2005, p. 445).

Por sua vez, concernente ao alegado direito da recorrente de retenção e indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias realizadas no imóvel, esta Corte já pacificou o entendimento segundo o qual, “Ainda que a nova Lei do Inquilinato assegure ao locatário, em seu artigo 35, o direito de indenização e retenção pelas benfeitorias, é válida a cláusula inserida nos contratos de locação urbana de renúncia aos benefícios assegurados” (REsp n. 265.136-MG, Rel. Min. Vicente Leal, Sexta Turma, DJ 19.02.2001, p. 259). Nesse mesmo sentido:

Locação. Lei n. 8.245/1991. Retenção e indenização por benfeitorias. Código de Defesa do Consumidor. Lei n. 8.078/1990. Inaplicabilidade.

Não é nula, nos contratos de locação urbana, a cláusula que estabelece a renúncia ao direito de retenção ou indenização por benfeitorias.

Não se aplica às relações regidas pela Lei n. 8.245/1991, porquanto lei específica, o Código do Consumidor.

Recurso conhecido e provido. (REsp n. 575.020-RS, Rel. Min. José Arnaldo da Fonseca, Quinta Turma, DJ 08.11.2004, p. 273)

Locação. Lei n. 8.245/1991. Retenção e indenização por benfeitorias. Código de Defesa do Consumidor. Lei n. 8.078/1990. Inaplicabilidade.

1. *Não é nula, nos contratos de locação urbana, a cláusula que estabelece a renúncia ao direito retenção ou indenização por benfeitorias.*

2. Não se aplica às relações regidas pela Lei n. 8.245/1991, porquanto lei específica, o Código do Consumidor.

3. Agravo regimental não provido. (AgRg no Ag n. 261.422-SP, Rel. Min. Edson Vidigal, Quinta Turma, DJ 22.05.2000, p. 138)

Por fim, conforme se verifica dos autos, pretendia a recorrente que os assistentes técnicos respondessem aos seguintes quesitos (fl. 304):

1. As benfeitorias edificadas no imóvel locado, pelo Réu, considerando a situação anterior do prédio, são úteis e necessárias para o bom funcionamento do Posto de Gasolina ali instalado?

2. O valor das benfeitorias, apurado no laudo pericial datado do dia 19.08.1996 (fls. 118-124 dos autos em apenso), que importou em R\$ 318.612,69 (trezentos e dezoito mil, seiscentos e doze reais e sessenta e nove centavos), atualizado monetariamente, importa, atualmente, em quanto?

A não-intimação dos assistentes técnicos, para que comparecessem à audiência de instrução e julgamento, não configura o alegado cerceamento de defesa da recorrente, visto que não lhe causou nenhum prejuízo. Isso porque os referidos quesitos já haviam sido respondidos nos laudos periciais juntados aos autos da referida Medida Cautelar, elaborados pelo perito (fls. 121-122) e pela assistente técnica da recorrida (fl. 153), devendo-se observar que o assistente técnico da recorrente não apresentou laudo próprio, limitando-se a anuir ao laudo do perito (fl. 124). Ademais, tais respostas foram ratificadas pelo perito na audiência de instrução e julgamento (fl. 311).

Outrossim, verifica-se, *in casu*, a total impertinência dos referidos quesitos, porquanto buscava a recorrente, por meio deles, obter fundamentos para seu pedido de indenização e retenção das referidas benfeitorias, às quais, como demonstrado acima, não tem nenhum direito, uma vez que a ele renunciou expressamente.

Quanto à sustentada divergência jurisprudencial, a recorrente não comprovou sua existência mediante a juntada das certidões ou cópias dos acórdãos paradigmas, nem citou repositório oficial, autorizado ou credenciado, em que eles estejam publicados, conforme exigência prevista no art. 541, parágrafo único, do CPC, c.c. o 255, § 1º, **a** e **b**, do RISTJ.

Ante o exposto, *conheço* do recurso especial e *nego-lhe provimento*.

É o voto.

RECURSO ESPECIAL N. 575.020-RS (2003/0125289-8)

Relator: Ministro José Arnaldo da Fonseca

Recorrente: Gboex Grêmio Beneficente

Advogado: Rui Beuster de Loyola e outros

Recorrido: Isdralit Indústria e Comércio Ltda - Grupo Isdra

Advogado: Bernardo Dorfmann e outros

EMENTA

Locação. Lei n. 8.245/1991. Retenção e indenização por benfeitorias. Código de Defesa do Consumidor. Lei n. 8.078/1990. Inaplicabilidade.

Não é nula, nos contratos de locação urbana, a cláusula que estabelece a renúncia ao direito de retenção ou indenização por benfeitorias.

Não se aplica às relações regidas pela Lei n. 8.245/1991, porquanto lei específica, o Código do Consumidor.

Recurso conhecido e provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quinta Turma do Superior Tribunal de Justiça: “A Turma, por unanimidade, conheceu do recurso e lhe deu provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.” Os Srs. Ministros Felix Fischer, Gilson Dipp, Laurita Vaz e Arnaldo Esteves Lima votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 05 de outubro de 2004 (data do julgamento).

Ministro José Arnaldo da Fonseca, Relator

DJ 08.11.2004

RELATÓRIO

O Sr. Ministro José Arnaldo da Fonseca: Trata-se de recurso especial interposto por *Gboex-Grêmio Beneficente*, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas **a** e **c**, do permissivo constitucional, contra o v. acórdão proferido pela Egrégia Décima Sexta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul que, à unanimidade, negou provimento à apelação, estando assim ementado (fl. 259):

Apelação cível. Despejo. Imóvel não residencial.

Natureza das benfeitorias. Como as adaptações buscaram aumentar ou facilitar o uso do bem locado, podem ser consideradas de natureza útil, aliás, como adequadamente concluiu a perícia.

Prazo de carência. O prazo de carência previsto na cláusula 4ª visou a adequação do imóvel à sua destinação, jamais afastar eventual indenização por benfeitorias úteis.

Ar condicionado e dutos. Comparação com perícia em outro feito entre as mesmas partes. Impossível comparar dados semelhantes de outro feito entre as partes, mas, relativo a área diversa e realizado por perito diverso, igualmente com equipamentos não idênticos.

Depreciação. Razoável sua incidência e no percentual fixado em razão do longo tempo da locação e da natural obsolescência dos equipamentos.

Apelos desprovidos.

Foram interpostos Embargos Declaratórios, os quais foram rejeitados.

O recorrente sustenta que a decisão recorrida violou o disposto no artigo 35, da Lei n. 8.245/1991. Alega que as benfeitorias úteis devem ser indenizadas e permitir o direito de retenção, se não houver expressa disposição contratual em contrário.

Aduz, ainda, que há divergência jurisprudencial adotada por outros tribunais.

Foram apresentadas contra-razões às fls. 308-9.

O Tribunal *a quo* admitiu o regular processamento do feito.

É o relatório.

VOTO

O Sr. Ministro José Arnaldo da Fonseca (Relator): Está no despacho que admitiu o apelo às fls. 315-7:

Voltam-se as razões recursais, em síntese, contra o reconhecimento do direito de retenção, uma vez reconhecida a natureza das benfeitorias realizadas como úteis. Alegam que existe expressa disposição contratual em contrário.

Merece ser admitida a presente inconformidade, por ambas as alíneas de sua interposição.

O entendimento do aresto recorrido está em desacordo com a jurisprudência do egrégio Superior Tribunal de Justiça, como demonstram as seguintes decisões:

(...)

Locação. Lei n. 8.245/1991. Retenção e indenização por benfeitorias. Código de Defesa do Consumidor. Lei n. 8.078/1990. Inaplicabilidade.

1. Não é nula, nos contratos de locação urbana, a cláusula que estabelece a renúncia ao direito retenção ou indenização por benfeitorias.

2. Não se aplica às relações regidas pela Lei n. 8.245/1991, porquanto lei específica, o Código do Consumidor.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg n. 261.422-SP, DJ de 22.05.2000, Quinta Turma, Rel. Min. Edson Vidigal)

Ante o exposto, conheço e dou provimento ao recurso para, cassando o acórdão recorrido, afastar a obrigação de indenizar as benfeitorias, como acordado no contrato. Sucumbência invertida.