

# *Superior Tribunal de Justiça*

RECURSO ESPECIAL Nº 1.791.837 - DF (2019/0009399-2)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : CONCEICAO DE MARIA FROTA DE SOUSA  
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL  
RECORRIDO : WMB SUPERMERCADOS DO BRASIL LTDA.  
ADVOGADOS : JÚLIO DE CARVALHO PAULA LIMA - MG090461  
IGOR GOES LOBATO - SP307482  
HUMBERTO ROSSETTI PORTELA - SP355464

## RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI:

Cuida-se de recurso especial interposto por CONCEIÇÃO DE MARIA FROTA DE SOUSA, fundamentado exclusivamente na alínea "a" do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo TJDFT.

Recurso especial interposto em: 12/09/2018.

Concluso ao gabinete em: 22/01/2019.

Ação: de despejo cumulada com cobrança de alugueres, ajuizada por WMB SUPERMERCADOS DO BRASIL LTDA., em desfavor da recorrente, em virtude do inadimplemento de débitos locatícios (e-STJ fls. 27).

A recorrente, por sua vez, apresentou reconvenção, pretendendo a indenização e retenção por benfeitorias indenizáveis (e-STJ fls. 105-115).

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos, para decretar a rescisão do contrato de locação verbal firmado entre as partes e determinar que a recorrente promova a desocupação voluntária da área do imóvel, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de despejo compulsório. No mais, condenou a recorrente ao pagamento de R\$ 24.225,49 (vinte e quatro mil, duzentos e vinte e cinco reais e quarenta e nove centavos), bem como aos encargos locativos vencidos no curso da lide até a efetiva desocupação da área. Quanto ao pleito reconvenicional, julgou-o improcedente (e-STJ fls. 262-267).

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pela recorrente, reconhecendo a ocorrência da prescrição da pretensão de ressarcimento das benfeitorias realizadas no imóvel. O acórdão foi assim ementado:

AÇÃO DE DESPEJO E DE COBRANÇA. INADIMPLÊNCIA DA LOCATÁRIA. IMÓVEL COMERCIAL. CONTRATO VERBAL. RECONVENÇÃO. INDENIZAÇÃO. BENFEITORIAS. AUSÊNCIA DE RENÚNCIA EXPRESSA. ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. PRESCRIÇÃO TRIENAL. RECONHECIMENTO DE OFÍCIO.

1. Tratando-se de contrato de locação firmado na modalidade verbal, não é possível falar-se em cláusula de renúncia expressa das benfeitorias, tampouco na observância de formalidades para a comprovação de anuência do locador em relação às benfeitorias úteis (art. 35, Lei nº 8.245/90).

2. O ressarcimento pelas benfeitorias úteis e necessárias é devido, sob pena de caracterização do enriquecimento sem causa.

3. Diante da rescisão contratual por culpa da locatária, que tornou-se inadimplente, e da ausência de cláusula contratual escrita em sentido diverso, a pretensão de ressarcimento pelas benfeitorias úteis deveria ser exercida no prazo de 3 anos, a contar do desembolso dos valores investidos.

4. Recurso conhecido e desprovido. Prescrição reconhecida de ofício (e-STJ fl. 323).

Embargos de declaração: opostos pela recorrente, foram rejeitados (e-STJ fls. 349-356).

Recurso especial: alega violação do art. 206, § 3º, IV, do CC/02. Sustenta que:

*i)* não há que se falar em violação do direito – para fins de contagem do início do prazo prescricional - no momento de desembolso das quantias para a realização das benfeitorias, pois a locatária, nesse momento, estava usufruindo dos bens na expectativa de permanência contratual; e

*ii)* somente ocorreu a lesão ao direito do locatário e, via de consequência, surgiu a pretensão de ressarcimento pelas benfeitorias, a partir do trânsito em julgado da sentença que rescindiu o contrato (e-STJ fls. 360-367).

Prévio juízo de admissibilidade: o TJDFT admitiu o recurso

# *Superior Tribunal de Justiça*

especial interposto por CONCEICAO DE MARIA FROTA DE SOUSA, determinando a remessa dos autos a esta Corte Superior (e-STJ fls. 373-374).

É o relatório.



# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.791.837 - DF (2019/0009399-2)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : CONCEICAO DE MARIA FROTA DE SOUSA  
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL  
RECORRIDO : WMB SUPERMERCADOS DO BRASIL LTDA.  
ADVOGADOS : JÚLIO DE CARVALHO PAULA LIMA - MG090461  
IGOR GOES LOBATO - SP307482  
HUMBERTO ROSSETTI PORTELA - SP355464

## EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUERES. RECONVENÇÃO. PEDIDO DE INDENIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS ÚTEIS REALIZADAS NO IMÓVEL. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO DA SENTENÇA QUE RESCINDIU O CONTRATO.

1. Ação de despejo cumulada com cobrança de alugueres, em virtude do inadimplemento de débitos locatícios.
2. Ação ajuizada em 04/11/2015. Recurso especial concluso ao gabinete em 22/01/2019. Julgamento: CPC/2015.
3. O propósito recursal é averiguar se está fulminada pela prescrição a pretensão da recorrente de ressarcimento de benfeitorias úteis, definindo, para tanto, qual é o termo inicial do prazo prescricional aplicável à espécie – se a data do desembolso dos valores investidos pela locatária ou se a data do trânsito em julgado da sentença que rescindiu o contrato de locação firmado entre as partes.
4. A pretensão da indenização por benfeitorias é decorrência lógica da procedência do pedido de resolução do contrato, cujo resultado prático é o retorno das partes ao estado anterior.
5. O prazo prescricional do pedido de indenização por benfeitorias tem início com o trânsito em julgado do acórdão da ação de rescisão do contrato.
6. Recurso especial conhecido e provido.

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.791.837 - DF (2019/0009399-2)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : CONCEICAO DE MARIA FROTA DE SOUSA  
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL  
RECORRIDO : WMB SUPERMERCADOS DO BRASIL LTDA.  
ADVOGADOS : JÚLIO DE CARVALHO PAULA LIMA - MG090461  
IGOR GOES LOBATO - SP307482  
HUMBERTO ROSSETTI PORTELA - SP355464

## VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (RELATOR):

O propósito recursal é averiguar se está fulminada pela prescrição a pretensão da recorrente de ressarcimento de benfeitorias úteis, definindo, para tanto, qual é o termo inicial do prazo prescricional aplicável à espécie – se a data do desembolso dos valores investidos pela locatária ou se a data do trânsito em julgado da sentença que rescindiu o contrato de locação firmado entre as partes.

Aplicação do Código de Processo Civil de 2015, pelo Enunciado administrativo n. 3/STJ.

### 1. DA PRESCRIÇÃO (art. 206, § 3º, IV, do CC/02)

1. Inicialmente, convém salientar que não há dúvidas quanto ao prazo prescricional aplicável para o exercício do direito ao ressarcimento das benfeitorias úteis realizadas no imóvel. Ele é de 3 (três) anos, tendo em vista tratar-se de pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa (art. 206, § 3º, IV, do CC/02). A controvérsia no presente recurso se estabelece, em verdade, quanto ao termo inicial do referido prazo prescricional.

2. A recorrente defende que a prescrição da pretensão de ressarcimento pelas benfeitorias não se implementou na espécie, pois a violação

do direito – hábil a autorizar a deflagração do prazo prescricional – somente ocorreu com o trânsito em julgado da sentença que rescindiu o contrato de locação firmado entre as partes.

3. O TJDF, por sua vez, reconheceu o implemento da prescrição, pois concluiu que o prazo prescricional de 3 (três) anos aplicável à hipótese começou a fluir a partir do desembolso de cada um dos valores investidos pela locatária, senão veja-se:

Todavia, se por um lado o ordenamento jurídico veda o enriquecimento sem causa, por outro exige que o direito de ação seja exercido no prazo máximo legal. No presente caso, ele é de 3 anos, conforme o art. 206, § 3º, IV do Código Civil.

Os documentos demonstram que a apelante promoveu as benfeitorias no imóvel entre outubro e dezembro de 2011. Esta ação de despejo foi proposta em 4/11/2015 e a reconvenção (em contestação) foi apresentada em 5/12/2016.

Outrossim, ao contrário do que afirma a apelante na petição de fl. 299, não é possível defender-se que o prazo prescricional fluiria da rescisão contratual, até mesmo porque esta ocorreu por culpa exclusiva da apelante, que tornou-se inadimplente.

Considerando as peculiaridades do caso, o prazo para o exercício do direito ao ressarcimento das benfeitorias úteis promovidas no imóvel deve ser contabilizado a partir do desembolso de cada um dos valores investidos pela locatária. Outra conclusão só seria possível se houvesse cláusula contratual dispondo em sentido diverso. Contudo, como já dito, as partes não firmaram contrato escrito e a rescisão ocorreu por culpa da locatária (e-STJ fl. 328).

4. Nos termos do art. 189 do CC/02, violado o direito, nasce para o titular a pretensão, a qual se extingue pela prescrição.

5. Deve-se perscrutar, portanto, em que momento ocorreu a efetiva lesão à recorrente, isto é, em qual momento, especificamente, surgiu o eventual direito à indenização das benfeitorias úteis promovidas no imóvel.

6. E, com efeito, outro não pode ser o entendimento senão o de que somente nasceu para a recorrente a pretensão de indenização pelas benfeitorias com a rescisão do contrato de locação firmado entre as partes, devendo-se

considerar como termo inicial para a fluência do prazo prescricional, portanto, a data do trânsito em julgado da sentença que determinou tal rescisão.

7. Ora, a pretensão da indenização por benfeitorias é decorrência lógica da procedência do pedido de resolução do contrato, cujo resultado prático é o retorno das partes ao estado anterior.

8. A propósito, já decidiu esta 3ª Turma:

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE TERRENO. INADIMPLEMENTO. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. CONSTRUÇÃO DE CASA. PEDIDO DE INDENIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO FEITO APÓS A CONTESTAÇÃO. ACOLHIMENTO EM SEDE DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ALEGAÇÃO DE PRECLUSÃO. INOCORRÊNCIA.

1 - O pedido de indenização por benfeitorias, ainda que formulado após a contestação, é consequência lógica da procedência do pedido de resolução do contrato, cujo resultado prático é o retorno das partes ao "status quo ante".

2 - Com a retomada do imóvel pela promitente- vendedora, esta não pode locupletar-se, recebendo seu terreno com a construção realizada pelos promitentes-compradores sem a correspondente indenização.

3 - Inocorrência de ofensa ao art. 303 do CPC.

4 - Vedação do enriquecimento sem causa.

5 - Recurso especial a que se nega provimento (REsp 764.529/RS, 3ª Turma, DJe 09/11/2010) (grifos acrescentados).

9. Destarte, mister reconhecer que a efetiva lesão à recorrente somente ocorreu com o trânsito em julgado da sentença que rescindiu o contrato entre as partes, momento em que surgiu eventual direito à pretensão de ressarcimento.

10. Registra-se que, *mutatis mutandis*, há precedente deste STJ - também deste órgão julgador - compartilhando do mesmo entendimento, a despeito de a questão ter sido analisada sob a ótica da rescisão de contrato de compra e venda de imóvel:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

RURAL. RESCISÃO DO CONTRATO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PEDIDO DE RESSARCIMENTO DAS BENFEITORIAS REALIZADAS. PRAZO PRESCRICIONAL. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO DA SENTENÇA QUE RESCINDIU O CONTRATO. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 83 DO STJ.

(..)

2. A Corte de origem dirimiu a controvérsia em conformidade com a orientação firmada nesta Corte, no sentido de que o prazo prescricional do pedido de indenização por benfeitorias tem início com o trânsito em julgado do acórdão da ação de rescisão do contrato. Precedentes.

3. O Tribunal a quo reconheceu que o prazo prescricional aplicável à espécie é de 3 anos, fixando como termo inicial a data de 15/2/2012, quando ocorreu o trânsito em julgado da sentença que rescindiu o contrato de compra e venda de imóvel rural. Ajuizada a ação aos 4/7/2012, não há falar em prescrição, conforme consignado no acórdão recorrido.

4. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, mantém-se a decisão proferida, por não haver motivos para a sua alteração.

5. Agravo regimental não provido (AgRg no AREsp 726.491/MS, 3ª Turma, DJe 09/11/2016) (grifos acrescentados).

11. Não há que se falar, portanto, em ocorrência de prescrição, tendo em vista que o pleito da recorrente foi realizado por meio de reconvenção, isto é, antes mesmo de ter sido proferida a sentença que determinou a rescisão contratual.

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial interposto por CONCEICAO DE MARIA FROTA DE SOUSA e DOU-LHE PROVIMENTO, para determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem, a fim de que, afastada a prescrição, analise o pleito indenizatório da recorrente.

Dado o provimento do recurso especial, não há que se falar na majoração dos honorários recursais estabelecida pelo art. 85, § 11, do CPC/2015.