



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1931087 - SP (2020/0197326-9)

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**  
**RECORRENTE** : JORGE ALBERTO DOS SANTOS BITTAR  
**ADVOGADOS** : RAFAEL FERNANDES MARQUES VALENTE - DF037410  
TUANE GLAYCE DAGA - DF041653  
LIZANDRA KATE MEDEIROS SILVA GOM - SP358946  
**RECORRIDO** : SIMONETTI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA  
**ADVOGADO** : RICARDO LUIZ DIÉGUES PERES - SP158563

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. OFENSA AO DEVIDO PROCESSO LEGAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL. CLÁUSULA DE RENÚNCIA À INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. VALIDADE. EXTENSÃO À ACESSÃO. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, PROVIDO.

1. O propósito recursal consiste em definir se houve ofensa ao princípio do devido processo legal e se a cláusula de renúncia às benfeitorias constante em contrato de locação pode ser estendida às acessões.
2. A questão referente à ofensa ao princípio do devido processo legal não foi debatida pelas instâncias ordinárias, não havendo, portanto, o devido prequestionamento, tampouco arguiu-se ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, o que atrai o óbice das Súmulas 282/STF e 211/STJ.
3. Consoante o teor da Súmula n. 335/STJ, "nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção".
4. Os negócios jurídicos benéficos e a renúncia interpretam-se estritamente (art. 114 do CC). Assim, a renúncia expressa à indenização por benfeitoria e adaptações realizadas no imóvel não pode ser interpretada extensivamente para a acessão.
5. Aquele que edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, a construção, mas se procedeu de boa-fé, terá direito à indenização (art. 1.255 do CC). Na espécie, a boa-fé do locatário foi devidamente demonstrada.
6. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, 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, prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Moura Ribeiro, por unanimidade, conhecer parcialmente e, nessa extensão, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 24 de outubro de 2023.

**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator**



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1931087 - SP (2020/0197326-9)

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**  
**RECORRENTE** : JORGE ALBERTO DOS SANTOS BITTAR  
**ADVOGADOS** : TUANE GLAYCE DAGA - DF041653  
LIZANDRA KATE MEDEIROS SILVA GOM - SP358946  
**RECORRIDO** : SIMONETTI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA  
**ADVOGADO** : RICARDO LUIZ DIÉGUES PERES - SP158563

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. OFENSA AO DEVIDO PROCESSO LEGAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL. CLÁUSULA DE RENÚNCIA À INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. VALIDADE. EXTENSÃO À ACESSÃO. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, PROVIDO.

1. O propósito recursal consiste em definir se houve ofensa ao princípio do devido processo legal e se a cláusula de renúncia às benfeitorias constante em contrato de locação pode ser estendida às acessões.

2. A questão referente à ofensa ao princípio do devido processo legal não foi debatida pelas instâncias ordinárias, não havendo, portanto, o devido prequestionamento, tampouco arguiu-se ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, o que atrai o óbice das Súmulas 282/STF e 211/STJ.

3. Consoante o teor da Súmula n. 335/STJ, "nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção".

4. Os negócios jurídicos benéficos e a renúncia interpretam-se estritamente (art. 114 do CC). Assim, a renúncia expressa à indenização por benfeitoria e adaptações realizadas no imóvel não pode ser interpretada extensivamente para a acessão.

5. Aquele que edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, a construção, mas se procedeu de boa-fé, terá direito à indenização (art. 1.255 do CC). Na espécie, a boa-fé do locatário foi devidamente demonstrada.

6. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido.

### RELATÓRIO

**Jorge Alberto dos Santos Bittar** promoveu ação em desfavor de Simonetti Empreendimentos e Participações Ltda. postulando a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos materiais decorrentes da construção de imóvel do qual seria locatário.

O Magistrado de primeiro grau julgou procedente o pedido para condenar a demandada ao pagamento de indenização no montante de R\$ 1.165.881,42 (um milhão, cento e sessenta e cinco mil, oitocentos e oitenta e um reais e quarenta e dois

centavos).

Interposta apelação pela ré, a Vigésima Nona Câmara de Direito Privado do Tribunal de São Paulo, inicialmente, dela não conheceu em razão da sua intempestividade.

Contudo, o colegiado acolheu os primeiros embargos de declaração opostos pela ré, com efeitos modificativos, a fim de conhecer da apelação e dar-lhe provimento para julgar improcedente o pedido, nos termos da seguinte ementa (e-STJ, fls. 860-864):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. LOCAÇÃO. Acórdão que incorreu em erro ao considerar intempestiva a apelação interposta pela empresa ré. Admissibilidade da apelação interposta dentro do prazo legal. - Alegação de negativa de prestação jurisdicional. Rejeição. Ausência de violação do princípio da inafastabilidade da jurisdição. Pretensão de anulação da r. sentença. Rejeição. Cerceamento de defesa não configurado. - Mérito. Cláusula 6, parágrafo único, do contrato de locação dispõe que, ao término da locação, as adaptações ou benfeitorias realizadas pelo locatário deveriam ser desfeitas às suas expensas, se a locadora assim solicitasse, sob pena de serem integradas ao imóvel, sem qualquer direito a indenização ou retenção. Distinção entre os conceitos de acessão e de benfeitora é irrelevante para solução desta causa, na medida em que a cláusula contratual de renúncia ao direito de indenização abrange não só as benfeitorias, mas todas as adaptações realizadas no imóvel locado, o que inclui a construção (acessão) realizada para adequar o imóvel locado à atividade comercial desenvolvida pelo locatário. Renúncia expressa ao direito de indenização por acessão realizada no imóvel objeto da locação. Afastamento da pretensão indenizatória formulada nesta demanda. Reforma da r. sentença, para julgar improcedente a ação. Embargos de declaração acolhidos, com efeitos modificativos, para conhecer da apelação interposta nestes autos, dando a ela provimento.

Opostos novos embargos de declaração, agora pelo autor, foram rejeitados.

Irresignado, o locatário interpõe recurso especial, fundamentado na alínea a do permissivo constitucional, apontando violação aos arts. 10 e 477, § 1º, do CPC/2015; e 114, 422 e 1.255 do CC.

Sustenta, em síntese, que não foi observado o princípio do contraditório, na medida em que, após a juntada do laudo pericial, não foi dada oportunidade às partes para se manifestarem a respeito.

Aduz, ainda, ter realizado acessão de elevado valor no imóvel da recorrida, tendo esta obtido enriquecimento ilícito após ter dado causa ao prejuízo financeiro por ele experimentado. Logo, possui direito à indenização, pois a construção realizada

representou acessão – e não benfeitoria, não tendo renunciado àquela contratualmente. Alega que procedeu de boa-fé, fazendo jus à indenização.

Sem contrarrazões.

É o relatório.

## VOTO

O propósito recursal consiste em definir se houve ofensa ao princípio do devido processo legal e se a cláusula de renúncia às benfeitorias constante em contrato de locação pode ser estendida às acessões.

Inicialmente, o recorrente suscita nulidade do processo desde o primeiro grau de jurisdição, porque o Magistrado não teria oportunizado às partes a manifestação sobre o conteúdo da prova pericial produzida nos autos, o que configuraria flagrante ofensa ao princípio do contraditório.

Contudo, verifica-se que a questão não foi debatida pelas instâncias ordinárias, não havendo, portanto, o devido prequestionamento, tampouco arguiu-se ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, o que atrai o óbice das Súmulas 282/STF e 211/STJ.

Nos termos da jurisprudência desta Corte, para que determinada questão mereça conhecimento no âmbito do recurso especial, exige-se, ainda que se cuide de matéria de ordem pública – como é a prescrição, o seu prévio enfrentamento nas instâncias jurisdicionais ordinárias, sob pena de ausência do indispensável prequestionamento.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO DE IMAGEM. ALBUM DE FIGURINHAS. PRESCRIÇÃO. MATÉRIA NÃO PREQUESTIONADA. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. QUESTÃO DE ORDEM PÚBLICA. PREQUESTIONAMENTO FICTO. INOVAÇÃO RECURSAL. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. USO DE IMAGEM. AUSÊNCIA DE AUTORIZAÇÃO. SÚMULA N. 403 DO STJ. INDENIZAÇÃO DEVIDA. ENTENDIMENTO DA CORTE LOCAL EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDENCIA DO STJ. SÚMULA N. 83 DO STJ. INCIDÊNCIA. REVISÃO. INVIABILIDADE. REDUÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O prequestionamento significa a prévia manifestação do tribunal de origem, com emissão de juízo de valor, acerca da matéria referente ao dispositivo de lei federal apontado como violado. Trata-se de requisito constitucional indispensável para o acesso à instância especial.

2. A ausência de enfrentamento da questão objeto da controvérsia impede o acesso à instância especial e o conhecimento do recurso especial, nos termos das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

3. É assente no Superior Tribunal de Justiça ser imprescindível o prequestionamento, ainda que se trate de matéria de ordem pública.

[...]

(AgInt no AREsp n. 2.304.385/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 7/6/2023)

Ademais, "esta Corte admite o prequestionamento implícito dos dispositivos tidos por violados, desde que as teses debatidas no apelo nobre sejam expressamente discutidas no Tribunal de origem, o que não ocorreu na hipótese" (AgInt no AREsp n. 2.059.677/SC, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 30/6/2022).

Cumprе ressaltar que o acórdão recorrido enfrentou apenas as questões referentes à insuficiência do laudo pericial e à necessidade de produção de outras provas, as quais foram suscitadas pela ora recorrida em sua apelação, de modo que em momento nenhum o ora recorrente suscitou a ofensa ao princípio do contraditório em suas manifestações, fazendo-o somente no recurso especial, o que configura, inclusive, uma inovação recursal.

Assim, por qualquer prisma que se analise a questão, constata-se que a matéria nem sequer merece conhecimento por esta Corte Superior.

Quanto ao mérito da insurgência, oportuno enfatizar que o contrato de locação urbana – residencial ou não residencial – é pautado no princípio da autonomia privada, isto é, as partes contratantes têm o poder de criar, nos limites legais, normas jurídicas aplicáveis ao caso, observando-se, contudo, alguns deveres anexos decorrentes da boa-fé, como lealdade, transparência e colaboração.

Essa liberdade relativa de contratação é prevista na Lei n. 8.245/1991 em diversas passagens, como, por exemplo, no art. 35, ao prever que, salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias 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.

Por conseguinte, malgrado a lei 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.

Esse entendimento inclusive foi cristalizado no enunciado n. 335 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça: "Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção."

Relembre-se que, no julgamento dos EREsp n. 1.411.420/DF, a Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça apreciou questão interessante acerca da liberdade das partes em contratar e do valor do aluguel quando realizadas benfeitorias e acessões no imóvel pelo locatário, estabelecendo que, no campo das relações privadas, há uma maior liberdade contratual e somente na hipótese de dissenso entre as partes é que haverá intervenção judicial.

O julgado recebeu a seguinte ementa:

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE LOCAÇÃO COMERCIAL. SÚMULA 158/STJ. NÃO INCIDÊNCIA. SIMILITUDE FÁTICA. AÇÃO REVISIONAL E AÇÃO RENOVATÓRIA. CONTEÚDO DO ATO POSTULATÓRIO. AUSÊNCIA DE CONSENSO ENTRE LOCADOR E LOCATÁRIO SOBRE O VALOR DO ALUGUEL. INTERVENÇÃO JUDICIAL. CÁLCULO SOBRE BENFEITORIAS E ACESSÕES. POSSIBILIDADE. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA PROVIDOS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS RECURSAIS. NÃO INCIDÊNCIA. ÊXITO DO RECORRENTE EM NOVO GRAU RECURSAL.

1. Ação ajuizada em 28/4/11. Embargos de divergência interpostos em 26/4/16. Autos atribuídos a Relatora em 20/11/19. Julgamento: CPC/15.

2. O propósito dos embargos de divergência consiste em definir se a ação revisional de contrato de locação autoriza o ajuste do valor do aluguel, considerando em seu cálculo eventual acessão realizada pelo locatário, com autorização do locador.

3. O nome de um ato processual não afeta sua natureza, que segue intacta e inalterada a despeito de erros que hajam sido cometidos na denominação. Sobressai, assim, como critério de identificação de demandas, o conteúdo do ato postulatório, ou seja, é a pretensão o dado que - em confronto com os demais (nomen e forma) - espelha na postulação o sentido aparente da vontade de seu autor. Doutrina sobre o tema.

4. A ação revisional é resguardada para as hipóteses em que não há acordo entre locador e locatário sobre o valor do aluguel. **Por exercício da autonomia privada das partes contratantes, nada impede que: i) os gastos relativos à acessão sejam descontados do valor do aluguel por determinado tempo; ii) a acessão seja realizada por investimento exclusivo de uma das partes com a correspondente indenização ao final do contrato, seja pelo locador, seja pelo locatário; iii) a acessão seja custeada por apenas uma parte, renunciando-se à indenização correspondente ao investimento.**

5. Contudo, ausente consenso entre as partes, em sede de ação revisional de locação comercial, o novo aluguel deve refletir o valor patrimonial do imóvel locado, inclusive decorrente de benfeitorias e acessões nele realizadas pelo locatário, pois estas incorporam-se ao domínio do locador, proprietário do bem.

6. Embargos de divergência conhecidos e providos.

(EREsp n. 1.411.420/DF, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 3/6/2020, DJe 27/8/2020 - sem grifos no original)

Diante dessas considerações, depreende-se dos autos que, consoante as informações trazidas pelas instâncias ordinárias, é incontroverso o fato de que as partes firmaram contrato de locação de um imóvel, pelo período de 21/1/2013 a 20/1/2021, para a instalação de uma academia.

Registre-se que o parágrafo único da cláusula sexta do contrato previa que, "ao término da locação, as adaptações ou benfeitorias realizadas pelo locatário deveriam ser desfeitas às suas expensas, se a locadora assim solicitasse, sob pena de serem integradas ao imóvel, sem qualquer direito a indenização ou retenção" (e-STJ, fl. 863).

Por sua vez, o locatário (ora recorrente) realizou uma nova construção no local para que pudesse realizar suas atividades, que, de acordo com o laudo pericial produzido nos autos, configurou um investimento de R\$ 1.165.881,42 (um milhão, cento e sessenta e cinco mil, oitocentos e oitenta e um reais e quarenta e dois centavos).

Contudo, o recorrente não pôde iniciar suas atividades em razão de irregularidades no imóvel que ensejaram a negativa do alvará de funcionamento, de maneira que, em razão disso, informou à locadora que não efetuará o pagamento dos aluguéis até a regularização do imóvel.

Em decorrência de tal fato, foi proposta ação despejo, forçando o locatário a se retirar do local, que, por seu turno, ajuizou a presente ação indenizatória, postulando o ressarcimento pelos danos suportados.

Portanto, a questão controvertida está em saber se a obra promovida pelo locatário no imóvel pode ser considerada uma adaptação para o exercício de sua atividade, o que excluiria a indenização, ou se deve ser excluída dessa interpretação, amparando seu direito ao ressarcimento.

Assim, não se discute a validade da cláusula contratual de renúncia às benfeitorias e adaptações, pois, como salientado, é pacífico o entendimento que a considera válida, amparada na autonomia privada.

Sobre a questão, o Magistrado de primeiro grau consignou que "a obra em comento não configura benfeitoria, mas sim forma acessão, posto que foi erguida nova construção no local, conforme informado pelo r. Perito a fls. 480/562. Logo, inaplicável a renúncia ao direito de indenização, que tem aplicação restrita à benfeitorias, conforme artigo 35 da Lei n. 8.245/1991 e da Súmula n. 335 do C. STJ" (e-STJ, fl. 694).

Contudo, o acórdão recorrido considerou que, "embora os conceitos de



acessão e de benfeitora não se confundam, tal distinção é irrelevante para solução desta causa, na medida em que a cláusula contratual de renúncia ao direito de indenização abrange não só as benfeitorias, mas todas as adaptações realizadas no imóvel locado, o que inclui a construção (acessão) realizada para adequar o imóvel locado à atividade comercial desenvolvida pelo locatário" (e-STJ, fl. 863).

Sendo assim, é incontroverso nos autos a existência de uma nova construção no imóvel, tendo as decisões da origem divergido quanto à extensão da cláusula de renúncia à indenização.

À vista disso, deve-se destacar a diferença existente entre acessão e benfeitoria, sendo esta um melhoramento realizado em coisa já existente, da qual é, portanto, acessório.

Já os bens imóveis por acessão são aqueles que resultam de acréscimos ao solo e pode dar-se por formação de ilhas, por aluvião, por avulsão, por abandono de álveo e por plantações ou construções (art. 1.248 do CC).

Assim, a acessão em um imóvel não pode ter o mesmo tratamento de uma benfeitoria e, por isso, mostra-se inviável estender a previsão contratual de renúncia à indenização por benfeitoria também à acessão, notadamente porque o art. 114 do CC determina que "os negócios jurídicos benéficos e a renúncia interpretam-se estritamente".

Depreende-se dos autos que a obra realizada pelo locatário configurou uma acessão – e não uma mera benfeitoria, até porque o valor por ele investido no imóvel alcançou um montante elevado, que superam o senso comum para uma simples adaptação do bem para suas atividades.

Outra questão fundamental para o deslinde da controvérsia é o fato de que o locatário não pôde desenvolver suas atividades no local devido à ausência de alvará de funcionamento, que, por sua vez, não foi obtido ante a inexistência de interesse do proprietário do bem, ou seja, o locatário foi impedido de iniciar suas atividades em decorrência de ato do locador.

Diante disso, importante destacar que o art. 1.255 do CC dispõe que aquele que edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, a construção, mas se procedeu de boa-fé, terá direito à indenização.

Dos elementos colhidos pelas instâncias ordinárias se verifica que o locatário procedeu de boa-fé, inclusive mediante autorização da locadora para a realização das obras, podendo-se cogitar a má-fé da proprietária, consoante presunção

do art. 1.256, parágrafo único, do CC, já que a construção se deu com o seu conhecimento e sem impugnação de sua parte.

A observância da boa-fé objetiva e subjetiva é dever das partes em todas as fases do contrato, seja antes da sua celebração seja até mesmo após a sua conclusão, de forma a exercer funções interpretativa, integrativa e limitadora de direitos subjetivos, não podendo serem chancelados pelo Poder Judiciário aqueles comportamentos que caracterizem abuso de direito.

Desse modo, torna-se imperiosa a reforma do acórdão recorrido, com o restabelecimento da sentença, reconhecendo-se o direito à indenização pela acessão promovida pelo então locatário no imóvel.

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso especial a fim de, nessa extensão, dar-lhe provimento para julgar procedente o pedido da exordial, restabelecendo-se a sentença, inclusive quanto aos ônus sucumbenciais.

É como voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2020/0197326-9

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.931.087 / SP

Números Origem: 1033802-76.2016.8.26.0562 10338027620168260562

PAUTA: 03/10/2023

JULGADO: 03/10/2023

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. EDUARDO KURTZ LORENZONI

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : JORGE ALBERTO DOS SANTOS BITTAR  
ADVOGADOS : RAFAEL FERNANDES MARQUES VALENTE - DF037410  
TUANE GLAYCE DAGA - DF041653  
LIZANDRA KATE MEDEIROS SILVA GOM - SP358946  
RECORRIDO : SIMONETTI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA  
ADVOGADO : RICARDO LUIZ DIÉGUES PERES - SP158563

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

**SUSTENTAÇÃO ORAL**

Dr. RAFAEL FERNANDES MARQUES VALENTE, pela parte RECORRENTE: JORGE ALBERTO DOS SANTOS BITTAR

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto do Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze, dando provimento ao recurso especial, pediu vista o Sr. Ministro Moura Ribeiro. Aguardam os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente).



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**RECURSO ESPECIAL Nº 1931087 - SP (2020/0197326-9)**

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**  
**RECORRENTE** : JORGE ALBERTO DOS SANTOS BITTAR  
**ADVOGADOS** : RAFAEL FERNANDES MARQUES VALENTE - DF037410  
TUANE GLAYCE DAGA - DF041653  
LIZANDRA KATE MEDEIROS SILVA GOM - SP358946  
**RECORRIDO** : SIMONETTI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA  
**ADVOGADO** : RICARDO LUIZ DIÉGUES PERES - SP158563

### **VOTO-VISTA**

**O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO:**

Pedi vista dos autos para melhor análise do caso e, assim como o Ministro relator MARCO AURÉLIO BELLIZZE, também penso que o recurso deva ser provido, na parte conhecida, para restabelecer a r. sentença que garantiu o direito à indenização perseguida.

Em relação à tese de ofensa ao princípio do contraditório, na mesma linha do eminente Ministro relator, também penso que a matéria não foi prequestionada pelas instâncias de origem, desafiando a obediência da Súmula nº 211 desta Corte.

Já quanto ao mérito propriamente dito, sem entrar no tema sobre serem as obras feitas por JORGE ALBERTO DOS SANTOS BITTAR (JORGE) benfeitorias ou acessões, o fato é que devem ser elas indenizadas em atenção ao disposto no art. 1.255 do CC.

É que, assim como constou no voto do eminente relator, da análise dos autos se pode perceber que o locatário JORGE as realizou de boa-fé, após autorização da locadora SIMONETTI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (SIMONETTI) que, inclusive, foi a responsável pela elaboração do projeto arquitetônico e sua necessária aprovação no órgão municipal.

Não se pode esquecer, também, que o alvará de funcionamento do estabelecimento que seria empreendido por JORGE no imóvel por ele alugado, não foi expedido justamente em razão da ausência da mencionada aprovação do projeto arquitetônico por ele seguido por ocasião da realização da obra, da qual agora busca ser indenizado e que, frise-se, era de responsabilidade de SIMONETTI.

Diante do todo exposto, acompanho o bem lançado voto proferido pelo eminente Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE para dar provimento ao recurso, na parte conhecida, no sentido de restabelecer a r. sentença.



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**RECURSO ESPECIAL Nº 1931087 - SP (2020/0197326-9)**

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**  
**RECORRENTE** : **JORGE ALBERTO DOS SANTOS BITTAR**  
**ADVOGADOS** : **RAFAEL FERNANDES MARQUES VALENTE - DF037410**  
**TUANE GLAYCE DAGA - DF041653**  
**LIZANDRA KATE MEDEIROS SILVA GOM - SP358946**  
**RECORRIDO** : **SIMONETTI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA**  
**ADVOGADO** : **RICARDO LUIZ DIÉGUES PERES - SP158563**

### **VOTO-VOGAL**

#### **O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS:**

Cuida-se de recurso especial interposto por JORGE ALBERTO DOS SANTOS BITTAR contra acórdão do TJSP que, acolhendo embargos de declaração com efeitos infringentes para afastar anterior declaração de intempestividade da apelação, promoveu análise do recurso e deu-lhe provimento.

O aresto estadual recebeu a seguinte ementa (fl. 863):

**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. LOCAÇÃO.** Acórdão que incorreu em erro ao considerar intempestiva a apelação interposta pela empresa ré. Admissibilidade da apelação interposta dentro do prazo legal. - Alegação de negativa de prestação jurisdicional. Rejeição. Ausência de violação do princípio da inafastabilidade da jurisdição. Pretensão de anulação da r. sentença. Rejeição. Cerceamento de defesa não configurado. - Mérito. Cláusula 6, parágrafo único, do contrato de locação dispõe que, ao término da locação, as adaptações ou benfeitorias realizadas pelo locatário deveriam ser desfeitas às suas expensas, se a locadora assim solicitasse, sob pena de serem integradas ao imóvel, sem qualquer direito a indenização ou retenção.

Distinção entre os conceitos de acessão e de benfeitora é irrelevante para solução desta causa, na medida em que a cláusula contratual de renúncia ao direito de indenização abrange não só as benfeitorias, mas todas as adaptações realizadas no imóvel locado, o que inclui a construção (acessão) realizada para adequar o imóvel locado à atividade comercial desenvolvida pelo locatário. Renúncia expressa ao direito de indenização por acessão realizada no imóvel objeto da locação. Afastamento da pretensão indenizatória formulada nesta demanda. Reforma da r. sentença, para julgar improcedente a ação. Embargos de

declaração acolhidos, com efeitos modificativos, para conhecer da apelação interposta nestes autos, dando a ela provimento.

Novos embargos de declaração foram opostos, agora pelo recorrente/autor da ação, os quais foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial, o recorrente aponta violação dos arts. 10 e 477, § 1º, do CPC e dos arts. 114, 422 e 1.255 do CC.

O recorrente sustenta, em síntese, que: I) não foi observado o princípio do contraditório, pois, após a juntada do laudo pericial, não foi dada oportunidade às partes para se manifestarem a respeito; e II) realizou acessão de elevado valor no imóvel da recorrida, tendo esta obtido enriquecimento ilícito após ter dado causa ao prejuízo financeiro por ele experimentado. Logo, possui direito à indenização, pois a construção realizada representou acessão – e não benfeitoria, não tendo renunciado àquela contratualmente. Alega que procedeu de boa-fé, fazendo jus à indenização.

O ministro relator, de início, não conheceu do recurso especial quanto à alegação de cerceamento de defesa em razão de não ter oportunizado às partes manifestação quanto ao conteúdo da prova pericial, porquanto consignou o relator que a questão não estava prequestionada, atraindo ao ponto os preceitos da Súmula n. 211/STJ.

Quanto ao segundo tema recursal, o relator destaca, de início, que é legítima a cláusula contratual que estabelece a renúncia à indenização por eventuais benfeitorias.

Contudo, faz traço distintivo entre benfeitoria ("um melhoramento realizado em coisa já existente, da qual é, portanto, acessório") e acessão ("são aqueles que resultam de acréscimos ao solo e pode dar-se por formação de ilhas, por aluvião, por avulsão, por abandono de álveo e por plantações ou construções (art. 1.248 do CC)"), no que conclui pelo dever de indenização do locador em favor do locatário porque:

Assim, a acessão em um imóvel não pode ter o mesmo tratamento de uma benfeitoria e, por isso, mostra-se inviável estender a previsão contratual de renúncia à indenização por benfeitoria também à acessão, notadamente porque o art. 114 do CC determina que "os negócios jurídicos benéficos e a renúncia interpretam-se estritamente".

Depreende-se dos autos que a obra realizada pelo locatário configurou uma acessão – e não uma mera benfeitoria, até porque o valor por ele investido no imóvel alcançou um montante elevado, que superam o senso comum para uma simples adaptação do bem para suas atividades.

Outra questão fundamental para o deslinde da controvérsia é o fato de que o locatário não pôde desenvolver suas atividades no local devido à ausência de alvará de funcionamento, que, por sua vez, não foi obtido ante a

inexistência de interesse do proprietário do bem, ou seja, o locatário foi impedido de iniciar suas atividades em decorrência de ato do locador.

Diante disso, importante destacar que o art. 1.255 do CC dispõe que aquele que edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, a construção, mas se procedeu de boa-fé, terá direito à indenização.

Dos elementos colhidos pelas instâncias ordinárias se verifica que o locatário procedeu de boa-fé, inclusive mediante autorização da locadora para a realização das obras, podendo-se cogitar a má-fé da proprietária, consoante presunção do art. 1.256, parágrafo único, do CC, já que a construção se deu com o seu conhecimento e sem impugnação de sua parte.

A observância da boa-fé objetiva e subjetiva é dever das partes em todas as fases do contrato, seja antes da sua celebração seja até mesmo após a sua conclusão, de forma a exercer funções interpretativa, integrativa e limitadora de direitos subjetivos, não podendo serem cancelados pelo Poder Judiciário aqueles comportamentos que caracterizem abuso de direito.

Desse modo, torna-se imperiosa a reforma do acórdão recorrido, com o restabelecimento da sentença, reconhecendo-se o direito à indenização pela acessão promovida pelo então locatário no imóvel.

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso especial a fim de, nessa extensão, dar-lhe provimento para julgar procedente o pedido da exordial, restabelecendo-se a sentença, inclusive quanto aos ônus sucumbenciais.

É como voto.

Esta é a ementa sugerida pelo relator:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. OFENSA AO DEVIDO PROCESSO LEGAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL. CLÁUSULA DE RENÚNCIA À INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. VALIDADE. EXTENSÃO À ACESSÃO. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, PROVIDO.

1. O propósito recursal consiste em definir se houve ofensa ao princípio do devido processo legal e se a cláusula de renúncia às benfeitorias constante em contrato de locação pode ser estendida às acessões.

2. A questão referente à ofensa ao princípio do devido processo legal não foi debatida pelas instâncias ordinárias, não havendo, portanto, o devido prequestionamento, tampouco arguiu-se ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, o que atrai o óbice das Súmulas 282/STF e 211/STJ.

3. Consoante o teor da Súmula n. 335/STJ, "nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção".

4. Os negócios jurídicos benéficos e a renúncia interpretam-se estritamente (art. 114 do CC). Assim, a renúncia



expressa à indenização por benfeitoria e adaptações realizadas no imóvel não pode ser interpretada extensivamente para a acessão.

5. Aquele que edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, a construção, mas se procedeu de boa-fé, terá direito à indenização (art. 1.255 do CC). Na espécie, a boa-fé do locatário foi devidamente demonstrada.

6. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido.

Com razão o e. Ministro quando não conhece da tese relativa ao cerceamento de defesa, visto que não houve efetivo debate na origem sobre a alegação de que não foi oportunizada manifestação sobre o laudo pericial, inclusive porque tal tema somente foi suscitada nas razões do recurso especial, caracterizando manobra processual amplamente rechaçada pela jurisprudência do STJ e que, por consequência, conduz à ausência de prequestionamento (incidência da Súmula n. 211/STJ).

Nesse sentido, cito:

3. Acerca das teses da impossibilidade de pensionamento em parcela única e da necessidade de redução dos alimentos pela metade, verifica-se que configuram questões inéditas, agitadas tão somente em sede de embargos de declaração e não suscitadas oportunamente sob o enfoque ora pretendido, ficando caracterizadas a inovação recursal bem como a falta de prequestionamento, incidindo, por isso, o óbice da Súmula 211/STJ. (AgInt no REsp n. 1.914.958/PA, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, DJe de 28/4/2022.)

2. Segundo entendimento firmando nesta Corte, é incabível o exame de tese não exposta em momento oportuno e invocada apenas em recursos posteriores, pois configura indevida inovação recursal. A ausência de enfrentamento pelo Tribunal de origem da matéria trazida à discussão no apelo extremo impede o acesso à instância especial, porquanto não preenchido o requisito constitucional do prequestionamento, nos termos da Súmula 211 do STJ. Precedentes. (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.873.511/RJ, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 31/3/2022.)

Quanto à indenização, com razão o relator quando consigna que a renúncia à indenização pelas benfeitorias não pode se estender à acessão sem que haja expressa renúncia quanto a esta parcela.

Do mesmo modo, relevante o destaque feito de que a culpa pela rescisão contratual foi do locador, que não tomou as medidas necessária para a regularização da acessão, inviabilizando assim a função do contrato entabulado (funcionamento de uma academia), não podendo se beneficiar de sua própria torpeza para não se ver obrigado ao

ressarcimento dos custos pela acessão.

Ante o exposto, acompanho o relator, Ministro Marco Aurélio Bellizze, e dou provimento ao recurso especial, nos termos do voto de Sua Excelência.

É como penso. É como voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2020/0197326-9

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.931.087 / SP

Números Origem: 1033802-76.2016.8.26.0562 10338027620168260562

PAUTA: 03/10/2023

JULGADO: 24/10/2023

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ONOFRE DE FARIA MARTINS

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : JORGE ALBERTO DOS SANTOS BITTAR  
ADVOGADOS : RAFAEL FERNANDES MARQUES VALENTE - DF037410  
TUANE GLAYCE DAGA - DF041653  
LIZANDRA KATE MEDEIROS SILVA GOM - SP358946  
RECORRIDO : SIMONETTI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA  
ADVOGADO : RICARDO LUIZ DIÉGUES PERES - SP158563

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Moura Ribeiro, a Terceira Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.