



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis



AGRAVO REGIMENTAL NA APELAÇÃO CÍVEL N. 64838-50.2012.8.09.0051 (201290648387)

COMARCA GOIÂNIA
 AGRAVANTES OSVALDO FRANCISCO DOS SANTOS E
 OUTRA
 AGRAVADA KÁTIA SOARES DA SILVA
 RELATOR **WILSON SAFATLE FAIAD** - Juiz de Direito
 Substituto em Segundo Grau

RELATÓRIO E VOTO

OSVALDO FRANCISCO DOS SANTOS e MARIA AUGUSTA RODRIGUES GUIMARÃES DOS SANTOS interpõem agravo regimental da decisão monocrática¹ que, com fulcro no art. 557, *caput*, do CPC, **negou seguimento** à apelação por eles interposta, porque manifestamente improcedente.

Em seu arrazoado², vê-se que os autores/recorrente defendem a reforma da decisão agravada, sob o argumento de que, por serem possuidores de boa-fé, têm direito à indenização pelas benfeitorias construídas no imóvel pertencente à agravada.

1 Vide fls. 303/309.

2 Vide fls. 312/337.

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

Por tais razões, requerem a reconsideração da decisão atacada, ou, caso não seja esse o entendimento, que seja o recurso apreciado pelo Órgão Colegiado, para, ao final, ser-lhe dado provimento.

Preparo regular¹.

É, em suma, o relatório. **Passo ao voto.**

Recurso próprio e tempestivo, dele conheço.

Registro, de início, que não merece amparo o inconformismo dos recorrentes, eis que, da análise da argumentação expendida neste agravo regimental, verifica-se a inexistência de fundamentos capazes de modificar o *decisum* infligido.

Com efeito, para não ser repetitivo quanto às razões motivadoras da decisão monocrática agravada, trago à colação os seus fundamentos:

“(...) Ora, os embargantes/apelantes alegam ter construído um galpão comercial com um barraco no valor de R\$50.000,000, no fundo do imóvel no qual a apelada pretende ser reintegrada na posse, motivo pelo qual requereram a retenção até a indenização

¹ Vide fl. 338.

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

pelas benfeitorias.

Ocorre que, consoante bem salientou o Julgador de primeira instância, no Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial¹ celebrado entre as partes consta na cláusula sétima, parágrafo primeiro, o seguinte:

'O(A) LOCATÁRIO(A) não poderá fazer modificações no imóvel, ainda que necessárias, sem autorização por escrito do(a) LOCADOR(A). As benfeitorias, acessões e modificações, uma vez realizadas, ficarão incorporadas ao imóvel, sem direito a indenização ou retenção da coisa locada, quer sejam voluptuárias, úteis ou necessárias, não podendo ser retiradas, a menos que a remoção não deixe qualquer vestígio na estrutura nem em qualquer parte do imóvel.'²

Assim sendo, não se pode perder de vista que desde o início da locação os embargantes/apelantes tinham ciência inequívoca de que não poderiam fazer modificações no imóvel sem autorização do locador, e de que eventuais benfeitorias, acessões e modificações realizadas não lhes dariam direito à indenização ou retenção do imóvel locado.

1 Vide fls. 111/116.

2 Vide fl. 113.

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

Aliás, insta salientar que o Superior Tribunal de Justiça já consolidou o entendimento por meio da Súmula 335 de que 'Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção'.

Sobre o tema, di-lo a jurisprudência:

'(...) O comando legal do art. 35 da Lei 8.245/91, em sua primeira parte, prevê que as benfeitorias podem ser alvo de indenização, na hipótese de não haver disposição contratual expressa, em sentido contrário. 3. Nos termos da Súmula 335/STJ: 'Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção.' 4. Tendo o Juízo afastado a pretensão indenizatória, em razão de existir cláusula expressa em contrato quanto ao não reembolso ou indenização por benfeitorias, é inviável a desconstituição de convicção firmada com base na interpretação de cláusulas contratuais. Incidência do óbice da Súmula 5 do STJ. (...).' (STJ, 4ª Turma, AgRg no AREsp 45.970/PR, Rel. Min. Raul Araújo, DJe 18/02/2015)

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

'LOCAÇÃO. ART. 35 DA LEI N.º 8.245/91. CLÁUSULA CONTRATUAL QUE PREVÊ RENÚNCIA AO DIREITO DE INDENIZAÇÃO E DE RETENÇÃO POR BENFEITORIAS. POSSIBILIDADE. NULIDADE. INEXISTENTE. SÚMULA 335 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. PRECEDENTES. 1. A teor da Súmula 335 desta Corte, afasta-se a existência de nulidade contratual decorrente da estipulação, no contrato de locação, de cláusula que prevê a renúncia ao direito de indenização e de retenção por benfeitorias. 2. Recurso especial conhecido e provido.' (STJ, 5ª Turma, REsp 829.110/MG, Relª. Minª. Laurita Vaz, DJe 26/04/2010)

'(...) Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção. Inteligência da Súmula nº 335 do STJ. (...)'. (TJGO, 4ª CC, AgRg na AC n. 429319-46.2012.8.09.0051, Relª. Desª. Elizabeth Maria da Silva, DJe 1739 de 04/03/2015)

'(...) Concernente ao alegado direito da apelante de retenção e indenização

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

pelas benfeitorias úteis e necessárias realizadas no imóvel, o Superior Tribunal de Justiça 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.' (5ª T., REsp nº 265.136/MG, Rel. Min. Vicente Leal, DJ nº 19/2/2001). (...).' (TJGO, 6ª CC, AC n. 305815-13.2006.8.09.0051, Rel. Des. Fausto Moreira Diniz, DJe 1494 de 27/02/2014)

Resta clara, portanto, a improcedência da pretensão esboçada pelos recorrentes.”¹

Assim, considerando que o agravo regimental não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar a conclusão alvitrada, tenho que o *decisum* fustigado deve ser mantido.

Neste sentido, aliás, é a jurisprudência do colendo Superior Tribunal de Justiça, senão vejamos:

“(...) O agravante não apresentou argu-

¹ Vide fls. 306/309.

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

mentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada, razão que enseja a negativa de provimento ao agravo regimental. (...)” (5ª T, AgRg no Ag n. 1012567/RS, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, julgado em 22/04/2014, DJe 28/04/2014)

“(...) Não tendo a parte apresentado argumentos novos capazes de alterar o julgamento anterior, deve-se manter a decisão recorrida. (...)” (3ª T, AgRg no Ag n. 1.212.745/RJ, Rel. Ministro Sidnei Beneti, DJe de 17/12/2010)

Ex Positis, por não estar convicto de que deva modificar a decisão recorrida, atento ao disposto no art. 557, §1º, do CPC, deixo de reconsiderá-la. Por conseguinte, submeto a insurgência à apreciação do Órgão Colegiado, manifestando-me, desde logo, pelo conhecimento e desprovimento do recurso.

É o voto.

Goiânia, 26 de maio de 2015.

Dr. WILSON SAFATLE FAIAD
Juiz de Direito Substituto
em Segundo Grau

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

AGRAVO REGIMENTAL NA APELAÇÃO CÍVEL N. 64838-50.2012.8.09.0051 (201290648387)

COMARCA GOIÂNIA
 AGRAVANTES OSVALDO FRANCISCO DOS SANTOS E
 OUTRA
 AGRAVADA KÁTIA SOARES DA SILVA
 RELATOR **WILSON SAFATLE FAIAD** - Juiz de Direito
 Substituto em Segundo Grau

EMENTA: AGRAVO REGIMENTAL NA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE EMBARGOS DE RETENÇÃO. BENFEITORIAS REALIZADAS EM IMÓVEL LOCADO. RENÚNCIA EXPRESSA À INDENIZAÇÃO OU RETENÇÃO DAS BENFEITORIAS. DECISÃO MANTIDA.

1 - Nos contratos de locação é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção. Inteligência da Súmula nº 335 do STJ.

2 – Constitui medida imperativa o desproimento do Agravo Regimental, porque a agravante não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar a conclusão proposta na decisão monocrática zurzida, que deve ser mantida.

AGRAVO REGIMENTAL CONHECIDO E DESPROVIDO.

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de **AGRAVO REGIMENTAL NA APELAÇÃO CÍVEL N. 64838-50.2012.8.09.0051 (201290648387)** da Comarca de Goiânia, em que figura como agravantes **OSVALDO FRANCISCO DOS SANTOS E OUTRAS** e como agravada **KÁTIA SOARES DA SILVA**.

ACORDAM os integrantes da Quarta Turma Julgadora da 6ª Câmara Cível, **à unanimidade de votos, em conhecer do Agravo Regimental, mas desprovê-lo**, nos termos do voto do Relator.

A sessão foi presidida pelo Desembargador Fausto Moreira Diniz.

Votaram com o Relator o Dr. Wilson Safatle Faiad (substituto Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis), Desembargador Jeová Sardinha de Moraes e Desembargador Fausto Moreira Diniz.

Presente a ilustre Procuradora de Justiça Doutora Eliete Sousa Fonseca Suavinha.

Goiânia, 26 de maio de 2015.

Dr. WILSON SAFATLE FAIAD
Juiz de Direito Substituto
em Segundo Grau