

Agravo retido e primeira apelação não providos e segunda apelação provida.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0470.05.023509-7/001 - Comarca de Paracatu - Apelantes: 1ª) Michelle Maria Soares de Araújo – ME, 2ª) Nabih Murad - Apelados: Michelle Maria Soares de Araújo - ME, Nabih Murad - Relator: Des. ROBERTO BORGES DE OLIVEIRA**

#### Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 10ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO AO AGRAVO RETIDO E À PRIMEIRA APELAÇÃO E DAR PROVIMENTO À SEGUNDA.

Belo Horizonte, 21 de agosto de 2007. - *Roberto Borges de Oliveira* - Relator.

#### Notas taquigráficas

O Sr. Des. Roberto Borges de Oliveira - Cuida-se de apelações cíveis interpostas por Michelle Maria Soares de Araújo e Nabih Murad contra sentença prolatada pelo Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Paracatu, nos autos da ação de indenização que a primeira apelante move em desfavor do segundo.

O MM. Juiz julgou parcialmente procedente o pedido inicial, para condenar o suplicado a indenizar à suplicante as acessões realizadas, que importaram na segurança do imóvel locado, em valor a ser apurado em liquidação por arbitramento.

Na seqüência, indeferiu o pedido de assistência judiciária formulado pela suplicante, em virtude do não-preenchimento do requisito do art. 4º da Lei 1.060/50.

Em face da sucumbência recíproca, condenou a suplicante ao pagamento das custas processuais, no percentual de 50% (cinquenta por cento), bem como de honorários advocatícios, que foram arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa e o da condenação, atualizados.

Condenou o suplicado, por outro lado, ao pagamento das custas processuais, também no percentual de 50% (cinquenta por cento), bem como honorários advocatícios, que foram fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da condenação.

Registrou, por fim, que os honorários advocatícios poderão ser compensados, na forma do art. 21, *caput*, do CPC e da Súmula 306 do STJ.

Inconformada, a primeira apelante insurgiu-se contra a sentença, ressaltando que a cláusula 4ª do contrato comercial de locação, na qual se baseou o il. Juízo a quo para rejeitar parte do pedido que formulou, não se aplica ao caso.

Não obstante, sustenta que a mesma é nula de pleno direito, por afrontar o art. 45 da Lei nº 8.245/91 e implicar o enriquecimento sem causa do apelado, locador.

Defende que, no contrato de locação firmado entre as partes, não há cláusula que vede a realização

### **Ação de Indenização - Locação não Residencial - Benfeitoria - Acessão - Direito Disponível - Renúncia - Validade**

Ementa: Ação de indenização. Benfeitorias. Acessão. Direito disponível. Renúncia. Validade.

- O direito de indenização por benfeitorias pode ser objeto de renúncia, em contrato de locação não residencial, nos termos do art. 35 da Lei nº 8.245/91, especialmente tratando-se de obras específicas para a exploração de negócio do locatário.

- A exclusão contratual de indenização por quaisquer benfeitorias deve ser entendida em termos amplos, abrangendo também as acessões.

de obras ou alterações no imóvel locado, pois os lotes de terra nua locados eram exatamente para suportar a construção de um imóvel comercial (pizzaria), que de fato foi ali construído às expensas da apelante (locatária), sob as vistas do apelado (locador), conforme provaram as testemunhas ouvidas.

Assevera que a construção erguida no imóvel locado constitui acessão, que deve ser indenizada com base no art. 1.255 do CC/2002.

O segundo apelante, por sua vez, também se volta contra a sentença, pugnando, preliminarmente, pela análise do agravo retido interposto contra a decisão de f. 67/68, que rejeitou as preliminares de impossibilidade jurídica do pedido, ilegitimidade de parte, falta de interesse de agir e de inépcia da inicial.

No mérito, argumenta que o il. Juízo *a quo* se equivocou na interpretação de parte da cláusula 4ª do contrato de locação, pois resulta evidente do acordo de vontade das partes que o apelante não teria que indenizar a apelada de quaisquer benfeitorias, construções e acessões, como também das despesas referentes à edificação e demolição destas.

Ressalta que, quando a cláusula 4ª menciona que "o locatário, salvo as obras que importem na segurança do imóvel, obriga-se por todas outras, devendo trazer o imóvel em boas condições de higiene e limpeza", na verdade refere-se à locação de imóvel já construído e à obrigação do locatário de zelar pelo mesmo, mantendo-o em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim restituí-lo quando findo ou rescindido o contrato; o que não é o caso dos autos.

Enfatiza que a apelada agiu de má-fé ao construir no imóvel locado, pois assim fez sem seu conhecimento.

Aduz que o que restou combinado era que seria feita apenas a adaptação dos barracões que já existiam, em construções rústicas. No entanto, a apelada demoliu os barracões e fez construções fora do convencionado.

Salienta, outrossim, que não restou demonstrada a existência de obras para a segurança do imóvel, nem valores destas, não havendo que se falar em liquidação por arbitramento.

Postulam o provimento dos recursos e a consequente reforma da decisão *a qua*.

Devidamente intimadas as partes para apresentação de contra-razões, apenas o apelado Nabih Murad se manifestou (f. 182/186).

Conheço dos recursos.

Apreciarei, primeiramente, o agravo retido interposto pelo segundo apelante, tendo em vista trazer matéria prejudicial ao mérito tratado nas apelações.

Agravo retido.

O agravante sustenta que a inicial não se encontra revestida da clareza e precisão exigidas por lei, sendo a mesma inepta.

Ressalta que o pedido é também juridicamente impossível, pois o direito à indenização por acessão somente poderia ser discutido após o trânsito em julgado da sentença prolatada na ação de despejo, com a consequente desocupação do imóvel.

Aduz, ainda, que a agravada não tem direito a qualquer indenização, faltando à mesma legitimidade para estar em juízo e interesse de agir.

Contudo, não lhe assiste razão.

A inicial somente será considerada inepta, a justificar o seu indeferimento, nas hipóteses previstas no parágrafo único do art. 295 do CPC, *verbis*:

Art. 295. (...)

Parágrafo único. Considera-se inepta a petição inicial quando:

I - lhe faltar pedido ou causa de pedir;

II - da narração dos fatos não decorrer logicamente a conclusão;

III - o pedido for juridicamente impossível;

IV - contiver pedidos incompatíveis entre si.

No caso em apreço, a exordial permite a compreensão da causa de pedir e o pedido da agravada.

Com efeito, a causa de pedir consubstancia-se em contrato de locação firmado entre as partes (f. 07). E o pedido também está bem delimitado, deixando claro que a agravada busca o ressarcimento das despesas que experimentou com a construção realizada no imóvel por ela locado do agravante, no importe de R\$ 122.434,55 (cento e vinte e dois mil quatrocentos e trinta e quatro reais e cinquenta e cinco centavos).

Assim, não há razão para declaração da inépcia da inicial, considerando, ainda, que não houve prejuízo para a defesa do agravante.

Registro, outrossim, que o direito à indenização por benfeitorias/acessão encontra respaldo no ordenamento jurídico vigente.

E, ainda, que o fato de a sentença prolatada em ação de despejo envolvendo as mesmas partes não ter transitado em julgado não impede o ajuizamento da presente demanda, pois, nos termos do art. 58, V, da Lei 8.245/91, os recursos interpostos contra as sentenças proferidas em ações de despejo terão efeito somente devolutivo.

Daí, não há que se falar em impossibilidade jurídica do pedido.

Se a agravada despendeu quantia para realização de obras no imóvel locado e o agravante se nega a reembolsá-la voluntariamente, também é patente a sua legitimidade para estar em juízo, bem como seu interesse processual.

Nego provimento ao agravo retido.

Primeira apelação.

O recurso não merece prosperar.

Tratando-se de direito patrimonial e, assim, disponível, o direito à indenização de benfeitorias pode ser objeto de renúncia, por via de contrato de locação, conforme expressa autorização legal - art. 35 da Lei 8.245/91 (Lei de Locações).

Não há, portanto, qualquer nulidade ou abusividade na cláusula 4ª do contrato de locação (f. 07), que desobriga o locador do pagamento pelas benfeitorias realizadas no imóvel locado, salvo as necessárias para a segurança do imóvel.

A matéria, inclusive, foi recentemente sumulada pelo Superior Tribunal de Justiça:

Súmula 335. Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção (Terceira Seção, j. em 25.04.2007, DJ de 07.05.2007, p. 456.)

Registro, outrossim, que o fato de o apelado estar ciente de que a locação tinha por finalidade o comércio de pizza e massas em geral e de ter consentido com a realização de obra no imóvel locado não implicou assunção do ônus de pagar pela mesma.

Ao contrário. A cláusula 15ª do ajuste estipula que: "Em conformidade com a cláusula 4ª o locatário poderá retirar somente as estruturas metálicas, conforme combinação das partes".

Portanto, a apelante já sabia de antemão que, finda a locação, não teria direito ao reembolso de quaisquer valores gastos no imóvel locado.

Embora o dispositivo deixe a desejar quanto à redação, o mesmo traduz sem maiores dificuldades a vontade das partes.

As três das testemunhas ouvidas em juízo, que prestaram o devido compromisso, bem como presenciaram a negociação havida entre as partes, quais sejam Cloves Magalhães de Almeida (f. 111), Flávio Rios Oliveira (f. 114) e Walkiria Pereira Luiz (f. 116), também foram taxativas ao afirmar que o ajuste foi no sentido de que as construções havidas incorporariam ao patrimônio do locador.

Ratificaram, assim, o que já constava das cláusulas 4ª e 15ª (alhures transcrita) do contrato:

Cláusula 4ª. O *Locatário*, salvo as obras que importem na segurança do imóvel, obriga-se por todas as outras, devendo trazer o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários e de iluminação, pinturas, telhados, vidraças, mármore, fechos, torneiras, pias, banheiros, ralos e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim restituí-los quando findo ou rescindido este contrato, sem direito a indenização ou retenção por quaisquer benfeitorias, ainda que necessárias, as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel.

Cumprido, ainda, que a edificação, objeto do pedido de indenização, serviu para a exploração do negócio (pizzaria) da apelante, não restando provado que o apelado obterá qualquer proveito da mesma, sendo, assim, indevida a retenção.

Também não prospera, *data venia*, o argumento de que as construções referidas alhures deverão ser indenizadas, nos termos do art. 1.255 do CC/2002, na medida em que o contrato de locação previa, tão-somente, que as benfeitorias não seriam pagas, nada dispondo acerca das acessões.

É cediço que as construções lançadas ao solo são acessões, pois resultam num aumento do volume ou do valor da propriedade, enquanto benfeitorias são aprimoramentos feitos na coisa, que não aumentam ou valorizam a propriedade, com o escopo, apenas, de melhorar, embelezar ou conservar.

Como bem observa Washington de Barros Monteiro:

Como ensina Clóvis, nem todas as obras efetuadas em uma coisa entram na classe das benfeitorias. Construções e plantações não se enquadram entre as benfeitorias propriamente ditas. São acessões... (*Curso de direito civil - Direito das coisas*. 27. ed. Saraiva, p. 119-120).

Mas, segundo o entendimento jurisprudencial, o critério da lei foi assemelhar em suas conseqüências as acessões às benfeitorias.

Dessarte, a exclusão contratual de indenização por quaisquer benfeitorias deve ser entendida em termos amplos, abrangendo também as acessões. A propósito:

Contrato de locação. Cerceamento de defesa. Provas desnecessárias. Prazo para ajuizamento da ação de despejo. Notificação. Indenização. Acessões. Renúncia. Interpretação segundo a intenção das partes. Boa-fé objetiva.

(...)

- A cláusula contratual que trata da renúncia à indenização por benfeitorias deve ser interpretada de forma a abranger também as acessões. Na interpretação do contrato deve-se atentar para a intenção das partes e a boa-fé objetiva. (Extinto TAMG, Apelação Cível nº 2.0000.00.446016-2/000, 6ª Câmara Cível, Relatora Des.ª Heloísa Combat, j. em 30.09.2004.)

Nego provimento à apelação.

Custas recursais, pela apelante.

Segunda apelação.

Com razão o apelante.

Da leitura da cláusula 4ª do contrato, alhures transcrita, extrai-se que as obras que importem na segurança do imóvel, pelas quais responderá o locador, são aquelas necessárias à manutenção do imóvel, para habitabilidade e/ou funcionamento.

Portanto, para sua aplicação, é imprescindível que o objeto do contrato de locação seja um imóvel já construído, de forma a justificar a necessidade de gastos para conservação do mesmo.

No caso, tal não ocorre.

É fato incontroverso que o objeto da locação em debate são dois lotes de terra nua, sendo a edificação (pizzaria) construída posteriormente.

Então, se ao tempo da assinatura do contrato de locação nem sequer existia construção no imóvel, não há que se falar em indenização por benfeitorias/acessões realizadas para segurança do mesmo.

Assim, impõe-se a reforma da sentença primeva, nesse aspecto. Por conseqüência lógica, o pedido inicial é totalmente improcedente.

Dou provimento ao recurso para, reformando a sentença, julgar totalmente improcedente o pedido inicial, condenando a apelada ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), com base no art. 20, § 4º, do CPC.

Custas recursais, também pela apelada.

Votaram de acordo com o Relator os Desembargadores *Alberto Aluizio Pacheco de Andrade* e *Pereira da Silva*.

**Súmula** - NEGARAM PROVIMENTO AO AGRAVO RETIDO E À PRIMEIRA APELAÇÃO E DERAM PROVIMENTO À SEGUNDA.

...