

INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS NECESSÁRIAS — CLÁUSULA CONTRATUAL COM RENÚNCIA EXPRESSA DAS MESMAS - VALIDADE**RESUMO**

- Na presente demanda os requerentes buscaram ressarcimento por benfeitorias necessárias que teriam introduzido em loja situada no Maxi Shopping Jundiaí, consistentes em ar condicionado, ventilação mecânica, iluminação de salões comerciais e sprinklers para incêndio. - A pretensão restou afastada pelo douto Magistrado singular, observando que pelo item 7.25 das normas complementares de locação eles haviam renunciado a qualquer indenização por tais benfeitorias, que seriam incorporadas ao imóvel, acrescentando que tal cláusula não ofendia a ordem pública, e que os arts. 51 e 54 do CDC não tinham cabimento, na ausência de qualquer excesso, e ainda porque tal diploma não podia retroagir para alcançar situações pretéritas, na medida em que a avença era anterior à sua promulgação. Aduziu, por derradeiro, que as disposições ali contidas não se aplicavam às locações. - A exegese revelou-se adequada, merecendo prevalecer. - Em se cuidando de locação envolvendo shopping center, as normas que regem a matéria são as que se encontram insculpidas nos arts. 54, § 1º, e 22, par.ún., letras a, b e d da Lei 8.245/91. - O primeiro desses dispositivos esclarece que "nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping center, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei", e que o empreendedor só não pod érá cobrar do locatário as despesas discriminadas naquele outro inciso. - Comentando o tema, o eminente Des. GILDO DOS SANTOS diz que "entre as despesas condominiais classificadas como extraordinárias, que cabem por isso mesmo ao locador, está proibida a cobrança apenas das que se referem às obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel, à pintura das fachadas, empenas (paredes laterais), poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas, às indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação (art. 22, a, b e d)" (in *Locação e Despejo*, 2ª ed., Ed. RT, p. 200). - E o mesmo escoliasta prossegue afirmando: "além disso, não podem ser cobrados dos lojistas-locatários os gastos com obras ou substituições de equipamentos que sejam modificadores do que originalmente foi projetado ou que constem do memorial descritivo por ocasião da carta de habilitação. Por fim, as despesas com paisagismo das partes de uso comum, por igual, são inexigíveis dos inquilinos" (idem). - A "contrario sensu", "as demais despesas condominiais extraordinárias como as realizadas com obras e reformas relacionadas às condições de utilização do imóvel, com instalação de equipamentos de segurança, de incêndio, de comunicação (telefonia, interfones, telex, fax, videotexto, terminais de computadores etc.), de esporte, recreação e lazer, podem ser exigidas dos lojistas-locatários, uma vez que excluídas foram somente aquelas referidas no parágrafo anterior" (ibidem). - As benfeitorias aqui cogitadas, evidentemente, não podiam enquadrar-se no rol das inexigíveis, pois, como os próprios autores indicaram, elas possuíam o caráter de necessárias. - E como houve renúncia expressa por parte deles, através de cláusula contratual, deve esta ser respeitada, em atenção ao princípio "pacta sunt servanda". - A Sú m. 15 desta C. Corte foi expedida em respaldo a essa tese. - Inaplicável à hipótese, outrossim, o CDC, por se cuidar de matéria locacional, com regras específicas. - Confira-se, a propósito, o precedente da jurisprudência local: "Despejo - Direito de retenção - Benfeitorias - Exclusão contratual - Nulidade com fulcro no art. 51, XVI, da Lei 8.078/90 - Contrato anterior à sua vigência - Irretroatividade. - O disposto no CDC (Lei 8.078/90), de discutível aplicação à relação locatícia, não pode, de qualquer forma, alcançar contrato constituído antes de sua vigência por força do princípio da irretroatividade da lei" (Ap. c/

rev. 330.927 - 6ª Câmara - rel. Juiz LAGRASTA NETO - j. 15.06.1992). - Nem se diga que os contratos alusivos a shopping center seriam meros pactos de adesão, porquanto, embora atípicos, não perdem sua principal característica, que é a locação. - Daí o magistério de DILVANIR JOSÉ DA COSTA: "Para nós, envolvendo os diversos contratos de locação entre os donos do empreendimento e os lojistas, não deixa de existir um elo de sociedade entre os lojistas e os empreendedores, através do aluguel proporcional às vendas, e outro entre os lojistas, através das despesas

EMENTA

As benfeitorias necessárias realizadas por lojistas de shopping center não são passíveis de indenização quando houver renúncia expressa, através de cláusula contratual de qualquer ressarcimento, sendo as mesmas incorporadas ao imóvel, como prevê a Lei 8.245/91 em seus arts. 54, § 1º, e 22, par. ún., a, b e d. Ao caso, também, não há que se falar em aplicação das regras do CDC, eis que nos contratos de locação, mesmo atípicos, devem ser observadas as normas da Lei 8.245/91.

NOTA DA REDAÇÃO

RT