

RESPONSABILIDADE CIVIL

ESTIPULANTE DE SEGURO EM GRUPO

Recurso
Tribunal

REsp 10.336-
STF

RENÚNCIA DO LOCATÁRIO AO DIREITO DE RETENÇÃO OU INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIA — VALIDADE

RESUMO

- Tem razão a agravante. - A Cláusula 4.2 do contrato de locação firmado entre as partes assim está redigida: "Para o exercício de suas atividades profissionais na parte locada, o locatário executará, às suas expensas, as adaptações e adequações que se fizerem necessárias nas instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias do imóvel, sem que pelas mesmas adquira ou tenha qualquer direito de indenização e/ou retenção". - Nos contratos anteriores firmados entre as partes, as partes convencionaram que o locatário deveria restituir o imóvel ao término do prazo da locação, em perfeito estado de conservação e funcionamento, "sem direito a retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias, ainda que necessárias, as quais ficarão desde logo incorporadas ao prédio, não podendo o locatário realizar quaisquer reformas no imóvel sem prévio consentimento, por escrito, do locador" (f.). - Como se vê, com a devida vênia do ilustre Magistrado, as partes convencionaram de forma expressa que eventuais benfeitorias que fossem implantadas no imóvel locado pelo locatário não lhe outorgariam o direito à indenização ou à retenção, mercê do que, efetivamente, é totalmente despicienda a realização de prova pericial, pois, mesmo que as benfeitorias apuradas sejam necessárias ou úteis, inexiste direito à retenção ou indenização, em face da expressa renúncia do locatário. - O art. 35 da Lei 8.245/91 prevê 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". O eminente jurista BIASI RUGGIERO, ao comentar a atual lei do inquilinato, assim se manifesta sobre a questão: "A cláusula que autoriza a introdução de benfeitorias, eximindo, no entanto, o locador do dever de indenizar, é disposição contratual que não ofende a ordem pública, pois representa indispensável proteção ao locador evitando que se encontre impossibilitado de retomar o imóvel se o locatário erigisse construções de vulto, até mesmo superiores à sua possibilidade. Tanto é eficaz a disposição contratual que isente o locador de indenizar por benfeitorias que o STF emitiu nesse sentido a Súmula 158" (autor citado, Comentários à Lei de Locação de Imóveis Urbanos, Saraiva, 1992, p. 261). - E prossegue o mesmo autor: "De qualquer modo, impõe-se que, ao pleitear o direito à indenização, o locatário observe a cautela de discriminar minuciosamente as benfeitorias. Embora não se trate de embargos, mister se torna obedecer ao que vem especificado no art. 744 do CPC. É indispensável a discriminação, com menção ao estado antigo e atual e ao custo de cada coisa, ao seu valor e em quanto importa a valorização em razão das mesmas benfeitorias" (autor e op. cit., p. 262). - O Des. Gildo dos Santos, que integrou este 2.º TACivSP, ao comentar o art. 35 da Lei do Inquilinato, proclama que: "Afinal, a renúncia à indenização e retenção por eventuais benfeitorias que venha a introduzir no imóvel inserem-se no âmbito dos direitos disponíveis do locatário, uma vez que se trata de matéria de natureza patrimonial". Essa era uma tendência jurisprudencial que se vinha acentuando cada vez mais, pois "o direito de retenção por benfeitorias pode ser renunciado pelo locatário, através de cláusula contratual expressa" (JTACivSP-Saraiva 79/195, rel. Marcello Motta); ou é incabível a retenção do imóvel por benfeitorias, existindo cláusula contratual por intermédio da qual o locatário abre mão desse direito sem a menor restrição (rel. Demóstenes Braga, 2.º TACivSP, Ementário 15/91, DOE - Poder Judiciário, de 27.09.1991, p. 87)" (autor citado, Locação e despejo, 3. ed. Ed. RT, p. 156). - O mesmo autor lembra precedente originário do Excelso STJ, da relatoria do eminente Min. Eduardo Ribeiro, assim

ementado: "Lícito convencionarem as partes não ser devida indenização por benfeitorias, ainda que necessárias" (REsp 10.336-SP, op. cit., p. 157). - E em aresto relatado pelo mesmo Min. Eduardo Ribeiro, o STJ já decidiu que: "Menção genérica de realização de benfeitorias é insuficiente para a realização de provas e indenização dos melhoramentos, bem como reconhecimento do direito à retenção" (RSTJ 43/393). No mesmo sentido: STJ, 3.ª T., REsp 4.073-SP, mesmo relator, j. 30.10.1990) (cf. eminente THEOTONIO NEGRÃO, Código de Processo Civil e legislação processual em vigor , 30. ed. Saraiva, p. 728). - Ainda cumpre desta

EMENTA

É válida a cláusula contratual pela qual o locatário renuncia ao direito de indenização ou retenção por benfeitorias feitas no imóvel para adaptá-lo às suas necessidades profissionais, sendo, portanto, inútil e protelatória a prova pericial para apuração das benfeitorias, especial mente se o locatário, na contestação, não observou o disposto no art. 744, § 1.º, I a IV, do CPC.

NOTA DA REDAÇÃO

RT