
CLÁUSULA DE RENÚNCIA AO RESPECTIVO DIREITO — SE É VÁLIDA**RESUMO**

- ..., por mais que pese aos interesses da recorrente, lembro que a matéria registra precedente desta Turma, no sentido da validade da cláusula contratual que exonera o locador de indenizar benfeitorias. - Refiro-me ao acórdão de minha relatoria, proferido no REsp 35.205, 5ª T., sessão de 21.07.93, com esta ementa: "Civil e Processual. Locação não residencial. Denúncia vazia. Julgamento antecipado. Benfeitorias necessárias. Correção dos honorários. Recurso especial. Não há conhecer-se de matéria não prequestionada, no caso, o cerceamento de defesa pelo antecipado julgamento da lide. Benfeitorias. Mesmo às necessárias cabia renunciar o inquilino, no regime da Lei 6.649, arts. 26 e 46, nas condições contratuais só agora expressamente contempladas pela Lei 8.245, art. 35. Honorários. Correção afeita aos termos da Súmula 14-STJ." - No voto condutor, aduzi as seguintes considerações: "Ao contrário dessa carência, no tocante à perseguida retenção por benfeitorias necessárias, deveras, o recurso merece conhecimento, consoante bem demonstrou a divergência de interpretação dos arts. 26 e 46 da Lei 6.649/79, à luz dos votos dos Srs. Ministros Athos Carneiro e Sálvio de Figueiredo, peremptórios sobre a nulidade da cláusula de renúncia do inquilino ao direito de indenização por benfeitorias indispensáveis. No entanto, descendo-se ao julgamento da questionada matéria, defrontam-se precedentes outros, da Eg. Terceira Turma, postos em ressaltado da plena legalidade de cláusulas daquela natureza. Dos tantos que foram arrolados nas contra-razões, reporto-me ao proferido no REsp 9.006-SP, relatado pelo Sr. Min. Eduardo Ribeiro, nos seguintes termos: "No que diz com a alegada contrariedade à lei, esta 3ª Turma já se pronunciou, no julgamento do REsp 10.336 de que fui relator, no sentido de que lícita a convenção, estabelecendo não ser devida indenização, por benfeitorias de qualquer espécie. Transcrevo trecho do voto que proferi: "Considerou o acórdão que lícita a cláusula contratual que afastava o direito à indenização e retenção por benfeitorias. Entendo que decidiu com acerto. O questionado artigo 26 estabelece não ser lícito ao locatário reter o prédio alugado, ressalvando a hipótese de benfeitorias necessárias ou úteis. Esta ressalva não constitui norma de ordem pública, insusceptível de ter sua incidência afastada pela vontade das partes. O artigo 46 considerou nulas as cláusulas que visem a ilidir os objetivos da lei. E referiu-se especificamente à prorrogação. Não se pretendeu estender a cominação de nulidade, de maneira a abranger quaisquer disposições contratuais, que eventualmente arredassem a regulamentação legal. A regra relativa à retenção por benfeitorias não pode ser inserida entre as que digam com os objetivos específicos da lei. Há de prevalecer o princípio geral de livre disponibilidade quanto a direitos patrimoniais." - 3ª T., em 20/8/91." - Convenço-me do acerto dessa interpretação, tanto mais que o acórdão paradigmático arrolado pela recorrente fez carga nos chamados contratos de adesão, de que se tratava, sobre cujas cláusulas constantes de modelo impresso nem sempre estão bem informados os inquilinos; enquanto que aqui se trata de firma comercial de certo porte, cujo contrato foi lavrado com especificidades que levam a crer estivessem ambos os celebrantes com boa assistência técnico-jurídica. - No que diz respeito ao maior prestígio da jurisprudência do Tribunal, tal divergência entre suas Turmas aconselharia mesmo a salutar medida incidental da uniformização. Todavia, a esta altura da vigência da nova legislação regente das locações urbanas, sabe-se superada a controvérsia então gerada em torno dos arts. 26 e 46 da Lei 6.649, visto que, a par da repetida cominação de nulidade (art. 45), a norma sobrevinda agora é expressa na permissão de renúncia à indenização por benfeitorias, inclusive as necessárias - Lei 8.245, de 18/10/91: "Art. 35 — 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." - REsp 35.205-1-SP."Permaneço fiel a esse entendimento, por mais consentâneo com a liberdade contratual, da qual a legislação locativa vigente faz plena exaltação. - Pelo exposto, não conheço do recurso, desprovido de merecimento pelo invocado pressuposto da letra a do permissivo constitucional. Ac. de 20-08-1996 DJ de 09-09

EMENTA

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. (Ementa trecho do acórdão)