

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.791.343 - RS (2019/0000867-1)**

**RELATORA : MINISTRA ASSUSETE MAGALHÃES**  
**RECORRENTE : UNIVERSIDADE FEDERAL DE PELOTAS**  
**RECORRIDO : FERNANDO BARRETO RODRIGUES**  
**RECORRIDO : JOAO CARLOS KNOPP CARDOSO - ESPÓLIO**  
**RECORRIDO : JOAO GABRIEL DIAS CARDOSO**  
**RECORRIDO : JOLIANE DIAS CARDOSO**  
**RECORRIDO : JOAO LEONARDO OLIVEIRA CARDOSO**  
**RECORRIDO : ELIANE DA LUZ DIAS**  
**RECORRIDO : FERNANDO BARRETO RODRIGUES**  
**ADVOGADO : DIEGO DE ALMEIDA - RS069133**  
**INTERES. : MARCELO LESSA AZEVEDO**  
**INTERES. : ASSOCIAÇÃO ATLÉTICA BANCO DO BRASIL**  
**ADVOGADO : PAULA GIGANTE VIANA - RS081538**

**DECISÃO**

Trata-se de Recurso Especial, interposto por UNIVERSIDADE FEDERAL DE PELOTAS, contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 4ª Região, assim ementado:

"ADMINISTRATIVO. AÇÃO DE DESPEJO. BENFEITORIAS.

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" (fl. 75e).

O acórdão em questão foi objeto de Embargos de Declaração (fls. 87/93e), os quais restaram acolhidos para fins de prequestionamento.

Nas razões do Recurso Especial, interposto com base no art. 105, III, **a**, da Constituição Federal, a parte ora recorrente aponta violação aos arts. 489, § 1º, 492 e 1.022, I e II, do CPC/2015, sustentando que o acórdão foi omissivo sobre as seguintes questões:

"1) as benfeitorias em relação às quais a Universidade foi condenada a indenizar foram realizadas durante relação locatícia realizada com terceiro; 2) o réu não requereu a manutenção da posse para assegurar o recebimento de indenização por supostas benfeitorias; 3) não há prova de que as benfeitorias tenham sido necessárias e não voluptuárias; 4) o direito de retenção versa sobre benfeitorias necessárias e deve ser exercido contra o locador, razão pela qual não poderia ser invocado contra a UFPEL; 5) o terceiro adquirente de imóvel cujo contrato de locação não se encontrava averbado junto ao

Registro de Imóveis não se sujeita à retenção, tendo pleno direito à imissão na posse" (fl. 138e).

Defende, também, que a decisão foi **extra petita**, pois "conferiu aos réus direito que não foi por eles requerido, eis que não requereram a manutenção da posse do imóvel para assegurar o recebimento de indenização por supostas benfeitorias" (fl. 139e). Afirma, ainda, inexistirem provas da realização de benfeitorias necessárias.

Por fim, requer o provimento do recurso.

Contrarrazões a fls. 158/163e.

O Recurso Especial foi admitido pelo Tribunal de origem (fls. 166/167e).

A irresignação não merece prosperar.

Em relação aos artigos 489, § 1º, 1.022, I e II, do CPC/2015, deve-se ressaltar que o acórdão recorrido não incorreu em qualquer vício, uma vez que o voto condutor do julgado apreciou, fundamentadamente, todas as questões necessárias à solução da controvérsia, dando-lhes, contudo, solução jurídica diversa da pretendida pela parte recorrente.

Vale ressaltar, ainda, que não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional. Nesse sentido: STJ, REsp 1.666.265/MG, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, DJe de 21/03/2018; STJ, REsp 1.667.456/RS, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJe de 18/12/2017; REsp 1.696.273/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe de 19/12/2017.

Quanto à alegada ofensa ao art. 492 do CPC/2015, o Recurso Especial não ultrapassa a admissibilidade, ante o óbice da Súmula 282 do Supremo Tribunal Federal ("É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada").

Isso porque, para que se configure o prequestionamento, não basta que o recorrente devolva a questão controvertida para o Tribunal, é necessário que a causa tenha sido decidida à luz da legislação federal indicada, bem como seja exercido juízo de valor sobre os dispositivos legais indicados e a tese recursal a eles vinculada, interpretando-se a sua aplicação ou não ao caso concreto.

Nesse contexto, por simples cotejo das razões recursais e os fundamentos do acórdão, percebe-se que a tese recursal vinculada ao dispositivo tido como violado não foi apreciada no voto condutor, sequer de modo implícito, não tendo servido de fundamento à conclusão adotada pelo Tribunal de origem. A propósito:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DECLARATÓRIOS. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO DO RECURSO. SÚMULA N. 284 DO STF. PREQUESTIONAMENTO.

LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SUMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. A deficiência na fundamentação do recurso, de modo a impedir a compreensão da suposta ofensa ao dispositivo legal invocado, obsta o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284/STF).

2. **A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor da Súmula n. 282 do STF.**

3. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos ou interpretação de cláusula contratual, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. No caso dos autos, a modificação das conclusões do acórdão recorrido, a respeito da conduta protelatória do agravante, para fins de afastamento da multa por litigância de má-fé, demandaria análise do conteúdo fático dos autos.

5. Agravo interno a que se nega provimento" (STJ, AgInt no AREsp 273.612/RJ, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, DJe de 23/03/2018).

No mais, no que diz com o direito de retenção, diante da realização de benfeitorias necessárias, com base no exame dos elementos fáticos dos autos, concluiu o Tribunal de origem que:

"Acerca da questão relativa às benfeitorias, concluo que a sentença proferida se apresenta irrepreensível, não merecendo reparos.

Por elucidativo, peço licença para reproduzir-lhe, tendo em vista que considero bastante à solução da controvérsia trazida a exame:

Das benfeitorias e do direito de retenção

Com relação às benfeitorias realizadas no imóvel, que ensejaram o exercício do direito de retenção por parte do locatário, bem como o pedido de indenização deduzido na contestação, dispõe a Lei 8.245/91 que:

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.

Os documentos que acompanham a petição juntada no evento 76 comprovam que o réu, nos meses de setembro, novembro e dezembro de 2007, realizou uma série de benfeitorias no imóvel locado, tendo diversos gastos indispensáveis para a

utilização do imóvel, tais como reforma da fiação, armários e de toda a estrutura indispensável para o funcionamento da sauna.

Durante a instrução foram ouvidas testemunhas que confirmaram a realização de benfeitorias por parte do réu. A testemunha Carlos Alexandre Timm, prestador de serviços, afirmou que fez a recuperação de uma cobertura de madeira para concentrar o calor no interior da sauna, além de ter feito paredes internas para divisão do ambiente, o que foi feito por solicitação do Corpo de Bombeiros. Disse que arrumou também o motor da piscina e que dava manutenção nos equipamentos a cada quinze dias.

Afirmou que substituiu peças que estavam totalmente deterioradas na caldeira e em outros equipamentos da sauna.

Reni Botelho, testemunha que freqüentava a sauna em funcionamento no imóvel objeto da lide, confirmou que quando o réu assumiu o negócio, realizou diversos reparos na peça onde funciona a sauna, entre os quais os equipamentos de funcionamento da sauna, diversas pinturas e troca de equipamentos.

**Além da efetiva realização de benfeitorias pelo réu, a prova testemunhal confirmou que essas benfeitorias eram necessárias, na medida em que foram indispensáveis para o próprio funcionamento da sauna.** Dessa feita, tratando-se de benfeitorias necessárias, impõe-se o reconhecimento do direito à indenização, sem o que estará autorizada a retenção da posse do imóvel pelo réu (art. 1.219 do Código Civil).

Quanto ao valor da indenização, deverá restringir-se à soma das despesas indicadas nas notas apresentadas pelo réu no evento 76, tendo em vista que foram os únicos documentos apresentados pelo réu a fim de comprovar as benfeitorias. Ademais, considerando que o réu, regularmente intimado para falar sobre a alegação de que havia recebido uma bonificação de R\$ 900,00 (novecentos reais) no pagamento do aluguel para a realização de pintura no interior do prédio (evento 65), não se manifestou, presume-se verdadeiro esse fato, com o conseqüente desconto desse valor do total apurado como devido a título de benfeitorias.

**Além disso, embora o contrato tenha sido firmado com a AABB, deve ser reconhecida a responsabilidade da UFPel pelo pagamento das benfeitorias realizadas, tendo em vista que o direito de retenção é exercido contra o proprietário, sendo este beneficiário direto dos melhoramentos sofridos pelo imóvel adquirido.**

Considerando o exposto, tenho que o pedido formulado na

inicial deve ser julgado parcialmente procedente, condenando-se a parte ré à desocupação do imóvel, o que deverá ocorrer no prazo de 15 (quinze) dias, conforme previsto no art. 63, § 1.º, 'a', da Lei 8.245/91, isto é, independentemente de caução, tendo em vista a ausência de comprovantes de pagamento dos alugueis relativos aos meses de janeiro, fevereiro e março de 2010, entre outros (art. 64 c/c art. 9.º, inc. III, da Lei 8.245/91).

Deverá, ainda, ser condenada a ré ao pagamento dos valores relativos aos aluguéis cujo pagamento não resta comprovado nos autos, sendo aqueles devidos em período posterior à aquisição do imóvel pela UFPel pagos diretamente a ela.

Registre-se, todavia, que o início da contagem do prazo de desocupação fica condicionado ao pagamento do valor estabelecido a título de indenização por benfeitorias, tendo em vista o direito de retenção previsto no art. 1.219 do Código Civil.

De acordo com o cálculo lançado no evento 207, que é parte integrante dessa decisão, o valor das benfeitorias equívale hoje à quantia de R\$ 23.242,25 (vinte e três mil duzentos e quarenta e dois reais e vinte e cinco centavos), o qual corresponde às despesas comprovadas nos autos, com o abatimento do valor de R\$ 900,00 (novecentos reais) recebidos pelo réu a título de bonificação, devidamente corrigidas, desde a data constante nas notas fiscais, pelo IPCA-E, e acrescidas de juros de mora de 1% ao mês, a contar da data da contestação.

Uma vez que concordo totalmente com o entendimento adotado pelo juízo a quo quando da prolação da sentença combatida, peço vênica e utilizo por razões de decidir o apelo, a fundamentação constante do referido decisum" (fls. 72/73e).

Nesse contexto, considerando a fundamentação do acórdão objeto do Recurso Especial, os argumentos utilizados pela parte recorrente somente poderiam ter sua procedência verificada mediante o necessário reexame de matéria fática, não cabendo a esta Corte, a fim de alcançar conclusão diversa, reavaliar o conjunto probatório dos autos, em conformidade com a Súmula 7/STJ.

Ante o exposto, com fundamento no art. 255, § 4º, I e II, do RISTJ, **conheço parcialmente** do Recurso Especial e, nessa parte, **nego-lhe provimento**.

I.

Brasília (DF), 04 de fevereiro de 2019.

MINISTRA ASSUSETE MAGALHÃES

Relatora

