

# Superior Tribunal de Justiça

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.487.000 - SC (2014/0158107-6)**

**RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**RECORRENTE : MARIA ELIZIA STEIN SILVA**  
**ADVOGADOS : SÉRGIO AUGUSTO URBANO FELIPE HEIL - SC014073**  
**JAILTON BORGES E OUTRO(S) - SC025998**  
**FERNANDO BARTOLOMEU SILVA E OUTRO(S) - SC015967**  
**RECORRIDO : ROSA DE FREITAS TAMBOSI**  
**ADVOGADO : MILENA FERREIRA - SC029633**

## EMENTA

CIVIL. PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. **RECURSO INTERPOSTO NA VIGÊNCIA DO CPC/73.** AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR ACESSÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. TEORIA DA CAUSA MADURA. JULGAMENTO IMEDIATO DA DEMANDA NO ÂMBITO DA APELAÇÃO, NOS TERMOS DO ART. 515, § 3º, DO CPC/73. PROCESSO SUFICIENTEMENTE INSTRUÍDO. ALTERAÇÃO DAS CONCLUSÕES ALCANÇADAS PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO

## DECISÃO

MARIA ELIZIA STEIN SILVA (MARIA ELIZIA) ajuizou ação de indenização por acessão contra ROSA DE FREITAS TAMBOSI (ROSA) afirmando que locou um terreno da requerida com a finalidade de sobre ele construir a estrutura necessária ao funcionamento de um lava jato. Pleiteou a indenização pela construção que se constitui como acessão.

Em primeiro grau, a ação foi julgada improcedente.

MARIA ELIZIA apelou e o TJSC negou provimento ao recurso em acórdão, assim ementado:

*AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR ACESSÃO. LOCAÇÃO DE TERRENO. PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA POR JULGAMENTO CITRA PETITA AFASTADA. ANÁLISE DO MÉRITO DA DEMANDA. PRETENSÃO DE RESSARCIMENTO POR CONSTRUÇÕES REALIZADAS PARA IMPLEMENTAÇÃO DE ESTABELECIMENTO COMERCIAL NO IMÓVEL LOCADO. CLÁUSULA CONTRATUAL QUE EXPRESSAMENTE VEDA INDENIZAÇÕES DESTA NATUREZA. VENDA DAS EDIFICAÇÕES A TERCEIROS INEXISTÊNCIA DE DANO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA RECORRIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. "Como ocorre nos casos de*

# Superior Tribunal de Justiça

*benfeitorias, a existência de cláusula renunciando ao direito de indenização é válida também para as hipóteses de acessão no terreno locado, prestigiando o princípio da autonomia das vontades" (STJ, relator Min. Paulo Gallotti, REsp n. 439.797/SP, DJ de 26.05.2003) (e-STJ, fl. 330).*

Os embargos de declaração opostos por MARIA ELIZIA foram rejeitados (e-STJ, fls. 364/368).

Irresignada, MARIA ELIZIA interpôs recurso especial com fulcro no art. 105, III, *a e c*, da CF, sustentando (1) a violação dos arts. 128 e 515, do CPC/73 em virtude de julgamento *extra petita* porque o tema relativo ao recebimento de indenização pelas construções no terreno não foi debatido no primeiro grau; (2) 35, da Lei do inquilinato; 844 e 1.255, ambos do CC/02 porque a renúncia às benfeitorias não pode ser estendida às acessões; (3) aduziu que houve autorização para que as construções fossem realizadas e que era impossível a remoção das mesmas; e, por fim, (4) alegou a existência de divergência jurisprudencial sobre o tema.

Não foram apresentadas as contrarrazões (e-STJ, fl. 414).

É o relatório.

DECIDO.

O recurso não merece prosperar.

De plano, vale pontuar que as disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são inaplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado Administrativo nº 2, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016:

*Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.*

## (1) Do julgamento extra petita

MARIA ELIZIA sustentou a violação dos arts. 128 e 515, do CPC/73 em virtude de julgamento *extra petita* porque o tema relativo ao recebimento de indenização pelas construções no terreno não foi debatido no primeiro grau.

Contudo, sem razão.

O TJSC no julgamento dos aclaratórios se manifestou expressamente pela possibilidade de julgamento do tema do recebimento de indenização pelas acessões em virtude do conjunto fático-probatório produzido na primeira instância, fazendo-o nos seguintes termos:

# Superior Tribunal de Justiça

*Compulsando aos autos, verifica-se que o julgado recorrido está suficientemente fundamentado e analisou os temas abordados, ainda que de forma desfavorável aos interesses da embargante.*

***Inicialmente, a embargante aponta a ocorrência de julgamento extra petita, no entanto, como se pode observar pela análise dos pedidos da autora às fls. 08 dos autos, a matéria indicada como excedente corresponde exatamente a tutela pretendida, qual seja, o recebimento de indenização pelas acessões. Ademais, a decisão fundamentou-se nos termos do contrato e depoimentos colhidos em primeiro grau, não merecendo acolhida a pretensão de que o acórdão leve em consideração apenas "aquilo que conste expressamente na apelação" (fl. 285).***

*No que se refere às obscuridades apontadas, primeiramente, imprescindível ressaltar que os argumentos levantados partem do pressuposto de que a indenização seria devida, tese que foi manifestamente afastada pela decisão, conforme se extrai:*

***"Conquanto seja incontroverso que a ré autorizou a construção no imóvel local, não se pode concluir que tenha se comprometido a indenizar as construções realizadas, quando expressamente excluída sua responsabilidade do contrato (fl. 277)***

*Em seguida, a embargante alega obscuridade na fundamentação do acórdão ao sustentar-se em precedente cuja situação fática é por demais diversa dos autos. Verifica-se que o referido julgado (REsp n. 439.797/SP) trata-se de ação anulatória de cláusula de renúncia ao recebimento de indenização por benfeitorias em que, assim como no presente julgado, igualmente se prestigia o princípio da autonomia das vontades ao reconhecer que "como ocorre nos casos de benfeitorias, a existência de cláusula renunciando ao direito de indenização é válida também para as hipóteses de acessão do terreno locado" (fl. 277). Logo, afasta-se a alegada obscuridade.*

*Quanto às omissões, acabam por revelar apenas o inconformismo da embargante com o desfecho alcançado e a intenção de rediscutir a matéria amplamente debatida, o que, da mesma forma, não se mostra possível em sede de embargos de declaração. Destaca-se, entretanto, que tal como o entendimento da Corte Superior, o acórdão embargado manteve a sentença por considerar a renúncia do direito a indenização pelas acessões, como ocorre no caso das benfeitorias, sendo desnecessário que o decisum enumere as diferenças entre cada instituto [...] (e-STJ, fl. 367).*

Nos termos da jurisprudência desta Corte o art. 515 do CPC/73 estabelecia que a apelação devolvia ao Tribunal o conhecimento da matéria impugnada, tratando do seu efeito devolutivo, sendo forçoso reconhecer que no caso dos autos o tema

# Superior Tribunal de Justiça

recorrido se referia à possibilidade de indenização pelas acessões.

Dessa forma não há violação do art. 515 do CPC/73 quando o julgamento do TJSC se deu nos limites da pretensão recursal, ainda que em sentido contrário ao interesse da parte.

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente:

*PREVIDENCIÁRIO. APOSENTADORIA POR INVALIDEZ. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC/73. NÃO OCORRÊNCIA. REPETIÇÃO DOS VALORES RECEBIDOS POR FORÇA DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. MATÉRIA NÃO SUSCITADA NA APELAÇÃO. JULGAMENTO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. VIOLADO O ART. 515 DO CPC/73.*

*I - Inexiste violação do art. 535 do CPC/1973, quando não se vislumbra omissão, obscuridade ou contradição no acórdão recorrido capaz de torná-lo nulo, especialmente se o Tribunal de origem apreciou a demanda em toda a sua extensão, fazendo-o de forma clara e precisa, estando bem delineados os motivos e fundamentos que a embasam.*

*II - "O art. 515 do CPC/1973 estabelecia que a apelação devolve ao Tribunal o conhecimento da matéria impugnada, tratando do seu efeito devolutivo. Dessa forma, não pode o órgão colegiado julgar matéria estranha ao recurso, mas poderá, dentro das limitações e exceções legais, conhecer das questões suscitadas em sua dimensão vertical, vale dizer, em sua profundidade, desde que dentro da matéria debatida ou passível de conhecimento de ofício". (AgInt no AREsp 898.202/SP, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 6/3/2018, DJe 13/3/2018). Outros julgados: AgInt no REsp 1.554.992/DF, Rel. Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 20/2/2018, DJe 2/3/2018 e REsp 1.130.118/SP, Rel. Ministro Luís Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 6/5/2014, DJe 15/5/2014.*

*III - No caso dos autos, não houve devolução da matéria (restituição dos valores pagos por força de decisão precária) ao Tribunal de origem, que, em razão disso, não poderia ter declarado a irrepetibilidade das verbas percebidas pelo beneficiário.*

*IV - Recurso especial provido para anular a parte do acórdão recorrido que trata da repetição dos valores pagos por força de antecipação de tutela, prejudicadas as demais questões suscitadas no recurso especial.*

*(REsp 1.682.539/SP, Rel. Ministro FRANCISCO FALCÃO, Segunda Turma, j. 13/11/2018, DJe 21/11/2018)*

O recurso não merece ser provido quanto ao ponto em virtude da ausência de violação ao art. 515 do CPC/73.

**(2) e (3) Da acessão**

MARIA ELIZA aduziu a violação do art. 35, da Lei do inquilinato; 844 e 1.255, ambos do CC/02 porque a renúncia às benfeitorias não pode ser estendida às acessões. E afirmou que houve autorização para que as construções fossem realizadas e que era impossível a remoção das mesmas, alegou, por fim, a existência de divergência jurisprudencial sobre o tema.

Novamente, sem razão.

A jurisprudência desta Corte consolidou o entendimento que o art. 34 da Lei 6.766/79 prevê o direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis levadas a efeito no lote, na hipótese de rescisão contratual por inadimplemento do adquirente, regra essa aplicada também às acessões (art. 1.255 do CC/02), mas o legislador, no parágrafo único do mesmo dispositivo legal, fez a ressalva de que não serão indenizadas as benfeitorias - ou acessões - feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei.

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente:

*RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE. ACESSÃO ARTIFICIAL POR CONSTRUÇÃO. DIREITO DO PROMISSÁRIO COMPRADOR À INDENIZAÇÃO E À RETENÇÃO. ANÁLISE DA REGULARIDADE DA EDIFICAÇÃO. JULGAMENTO: CPC/73.*

*1. Ação de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel c/c reintegração de posse e indenização por perdas e danos, ajuizada em 02/05/2012, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 10/11/2015 e concluso ao gabinete em 14/12/2016.*

*2. O propósito recursal é dizer sobre a obrigação do promitente vendedor de indenizar a construção realizada pelos promissários compradores no lote objeto de contrato de promessa de compra e venda cuja resolução foi decretada; bem como sobre a compensação dos honorários advocatícios arbitrados na origem, diante da sucumbência recíproca das partes.*

*3. O art. 34 da Lei 6.766/79 prevê o direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis levadas a efeito no lote, na hipótese de rescisão contratual por inadimplemento do adquirente, regra essa aplicada também às acessões (art. 1.255 do CC/02), mas o legislador, no parágrafo único do mesmo dispositivo legal, fez a ressalva de que não serão indenizadas as benfeitorias - ou acessões - feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei.*

*4. A edificação realizada sem a prévia licença para construir é*

# Superior Tribunal de Justiça

*tida como clandestina, configurando atividade ilícita e, portanto, sujeitando o responsável às sanções administrativas de multa, embargo ou demolição.*

*5. Se, perante o Poder Público, o promissário comprador responde pelas sanções administrativas impostas em decorrência da construção clandestina, não é razoável que, entre os particulares, recaia sobre o promitente vendedor o risco quanto à (ir)regularidade da edificação efetivada por aquele.*

*6. O promissário comprador faz jus à indenização pela acessão por ele levada a efeito no lote, desde que comprovada a regularidade da obra que realizou ou demonstrado que a irregularidade eventualmente encontrada é sanável.*

*7. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.*

(REsp 1.643.771/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, j. 18/6/2019, DJe 21/6/2019)

O TJSC consignou que as cessões era necessárias para a consecução do objetivo comercial e que no contrato havia expressa exclusão da responsabilidade quanto ao pagamento das mesmas.

Ademais, no julgamento do recurso de apelação o TJSC consignou que no depoimento da testemunha ouvida na primeira instância ficou comprovada a venda as edificação e, portanto, o pagamento de indenização sobre as mesmas acarretaria o enriquecimento indevido de MARIA ELIZIA, in verbis:

*Ademais, compulsando os autos, nota-se que houve a sublocação do bem durante o período locatício, sem a anuência da locadora, apesar da existência de cláusula contratual expressamente vedando a sublocação do imóvel (cláusula 11). Somado à isso, as construções edificadas no terreno foram vendidas pelo filho da autora. Fernando Bartolomeu da Silva, que figurou como fiador no contrato em exame, para Heliton Rosa. Destaca-se que tal fato não foi impugnado pela recorrente.*

*Vejamos o testemunho de Heliton Rosa, ao ser inquirido em juízo: [...] que o depoente desconhece os termos do contrato de locação firmado entre os litigantes; que o depoente também não celebrou contrato com a autora; que o depoente firmou um contrato com a requerida, tendo por objeto o imóvel descrito na inicial, incluindo as construções ali edificadas; que o valor das construções foram pagas pelo depoente, diretamente ao Dr. Fernando Bartolomeu da Silva, filho da autora mediante recibo, os quais se encontram anexados em ação em tramitação neste juízo; que as edificações foram realizadas pela autora Maria Elizia, as quais foram sublocadas ao depoente; que além do aluguel mensal, o depoente pagava parcelas relativas ao ponto do comércio, (fl. 165).*

# *Superior Tribunal de Justiça*

*Logo, a condenação da recorrida ao pagamento das acessões consubstanciaria enriquecimento indevido, pois receberia duplamente pelas referidas edificações.*

O acórdão recorrido não deve ser reformado porque em consonância com o entendimento firmado nesta Corte, sendo indevido o reexame do conjunto fático-probatório dos autos quanto à comprovação da venda das construções.

Incide quanto ao ponto os óbices das Súmulas nº 7 e 568 do STJ.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso especial.

Publique-se. Intime-se.

Brasília (DF), 08 de outubro de 2019.



MINISTRO MOURA RIBEIRO  
Relator