

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.568.102 - SP (2019/0246730-8)**

**RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**AGRAVANTE : GISELDA MARIA PINHEIRO DA SILVA**  
**AGRAVANTE : GISELDA MARIA PINHEIRO DA SILVA - MICROEMPRESA**  
**ADVOGADO : MARIELA GARCIA LEAL SERRA CURY - SP124082**  
**AGRAVADO : NOVO CENTRO COMERCIAL R P LIMITADA**  
**ADVOGADOS : ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA E OUTRO(S) - SP166213**  
**ALEXANDRA NAKASONE AVERSA - SP269310**

**DECISÃO**

1. Trata-se de agravo interposto por GISELDA MARIA PINHEIRO DA SILVA e outra contra decisão que inadmitiu recurso especial, com fulcro no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, integrado pelo proferido em sede de embargos de declaração, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL Interposição contra sentença que julgou improcedentes embargos à execução. Cerceamento de defesa não configurado. Execução amparada no artigo 585, II, do Código de Processo Civil. Título executivo extrajudicial revestido de certeza, liquidez e exigibilidade. Indenizações e compensações indevidas. Excesso de execução não reconhecido. Renúncia expressa em contrato em relação à indenização por benfeitorias. Embargos improcedentes. Honorários advocatícios majorados nos termos do artigo 827, § 2º, do Código de Processo Civil de 2015. Sentença mantida. Apelação não provida.

Nas razões do especial, alega-se violação dos arts. 22, I, e 35 da Lei n. 8.245/91.

Decido.

2. A irresignação não merece prosperar.

O Tribunal de origem registra a inexistência do direito à indenização relativa às obras realizadas no imóvel locado pelas recorrentes, para o funcionamento do empreendimento comercial, tendo em vista que a existência de expressa disposição contratual em sentido contrário, nos termos do art. 35 da Lei n. 8.245/91. Consigna que cláusula 5ª, parágrafo único, do contrato de locação estabelece que as acessões ou outras benfeitorias incorporam-se à unidade locada para todos os fins e efeitos de direito, não assistindo à locatária qualquer indenização ou retenção de tais benfeitorias ou acessões de qualquer espécie, as quais foram renunciadas.

A reforma do aresto, neste aspecto, demanda inegável necessidade de interpretação de cláusula contratual, providência inviável de ser adotada em sede de recurso especial, ante o óbice da Súmula 5 desta Corte.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C COBRANÇA DE MULTA CONTRATUAL E REPARAÇÃO DE DANOS. 1. OBRAS REALIZADAS NO IMÓVEL QUE CARACTERIZAM BENFEITORIAS, E NÃO ACESSÕES. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. 2. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. 3. AGRAVO DESPROVIDO.

**1. Modificar o entendimento do Tribunal local quanto à exclusão do direito de indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel incorrerá em reexame de matéria fático-probatória e em análise do contrato, o que é inviável, devido aos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.**

2. Consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a incidência da Súmula 7 do STJ impede o conhecimento do recurso lastreado, também, pela alínea c do permissivo constitucional, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática de cada caso.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1508373/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/11/2019, DJe 21/11/2019) - g.n.

-----  
LOCAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. ACESSÃO. INDENIZAÇÃO. RENÚNCIA.

1. Esta Corte firmou compreensão no sentido de que o Código de Defesa do Consumidor não é aplicável aos contratos locatícios.

**2. Não é nula a cláusula em que se renuncia ao direito de indenização nas hipóteses de acessão em terreno locado, prestigiando o princípio da autonomia das vontades.**

3. Recurso conhecido e improvido.

(REsp 439.797/SP, Rel. Ministro PAULO GALLOTTI, SEXTA TURMA, julgado em 19/11/2002, DJ 26/05/2003, p. 380) - g.n.

3. Ante o exposto, nego provimento ao agravo.

Havendo nos autos prévia fixação de honorários de advogado pelas instâncias de origem, determino a sua majoração, em desfavor da parte recorrente, no importe de 10% sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2.º e 3.º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.

Publique-se. Intimem-se.

# *Superior Tribunal de Justiça*

Brasília, 29 de novembro de 2019.

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator