

**TJDFT**

Poder Judiciário da União

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

Órgão	5ª Turma Cível
Processo N.	APELAÇÃO CÍVEL 0718379-28.2018.8.07.0007
APELANTE(S)	JS&A CONSERVACAO E LIMPEZA LTDA - ME
APELADO(S)	SDM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELI
Relatora	Desembargadora ANA CANTARINO
Acórdão N°	1290370

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL. FINALIDADE ESPECÍFICA. EDIFICAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL. ACESSÃO OU BENFEITORIA. CLÁUSULA DE RENÚNCIA À INDENIZAÇÃO. INTERPRETAÇÃO DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS. VONTADE REAL DOS CONTRATANTES. COMPORTAMENTO CONTRADITÓRIO.

1. Não há violação ao artigo 10 do Código de Processo Civil na sentença que tem por fundamento tese previamente tratada pelas partes nos autos.
2. Sendo o juiz o destinatário da prova, cabe a ele zelar pela efetividade do processo, nos moldes dos artigos 370 e 371 do CPC. Assim, a instrução probatória encontra-se condicionada não só à possibilidade jurídica da prova, como também ao interesse e relevância da sua produção.
3. Considera-se acessão a edificação nova de terra nua, sendo que eventuais acréscimos a fim de melhorar ou conservar a construção já existente configuram benfeitorias, que, a depender a destinação, podem ser necessárias, úteis ou voluptuárias.
4. Nos termos no artigo 49-A do Código Civil, a pessoa jurídica não se confunde com os seus sócios, associados, instituidores ou administradores. Sendo assim, em regra, os direitos decorrentes de contratos realizados por pessoas físicas, sócias de sociedades empresárias, não podem ser por exigidos pela pessoa jurídica em nome próprio.
5. Nos negócios jurídicos que têm por objeto o aluguel de imóvel para fins não residenciais e, também, a edificação do local a fim de permitir a exploração comercial, as construções realizadas compõem a essência do contrato e devem ser analisados em conformidade com a finalidade da relação contratual estabelecida entre as partes.
6. Nos termos do Código Civil (art. 113, §1º), a interpretação do negócio jurídico deve lhe atribuir o sentido que for confirmado pelo comportamento das partes posterior à celebração do negócio; corresponder aos usos, costumes e práticas do mercado relativas ao tipo de negócio; corresponder à boa-fé; for mais benéfico à parte que não redigiu o dispositivo, se identificável; e corresponder a qual seria a razoável negociação das partes sobre a questão discutida, inferida das demais disposições do negócio e da racionalidade econômica das partes, consideradas as informações disponíveis no momento de sua celebração.
7. Ainda que benfeitorias e acessões, de fato, sejam institutos jurídicos distintos, são conceitos que se assemelham quando se destinam a acrescer ao bem parte que poderá a ele ser integrado, o que dificulta a diferenciação e faz com que, muitas vezes, o termo benfeitoria seja aplicado de forma ampla.
8. Se da leitura das demais cláusulas do contrato e do comportamento das partes após a sua formalização for possível concluir que o termo “benfeitorias” foi tratado em contexto amplo, a se referir a qualquer construção realizada no imóvel, de igual modo há de se considerar que a renúncia expressa à indenização de benfeitorias inclui, também, as acessões.
9. Apelação conhecida e não provida.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 5ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, ANA CANTARINO - Relatora, MARIA IVATÔNIA - 1º Vogal e HECTOR VALVERDE SANTANA - 2º Vogal, sob a Presidência da Senhora Desembargadora ANA CANTARINO, em proferir a seguinte decisão: CONHECER. REJEITAR PRELIMINAR. NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME., de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Desembargadora ANA CANTARINO
Presidente e Relatora

RELATÓRIO

Trata-se de apelação interposta por JS&A CONSERVACAO E LIMPEZA LTDA – ME contra sentença que julgou procedentes os pedidos da ação de despejo e cobrança ajuizada por SDM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELI e improcedentes os pedidos reconventionais para indenização por acessão.

Em preliminar, a apelante suscita nulidade da sentença por cerceamento de defesa e utilização de fundamento surpresa.

Destaca que o julgador inovou ao utilizar como fundamento decisório surpresa a suposta vontade real das partes ao celebrarem os contratos de locação, sem oportunizar manifestação da ré e a devida instrução probatória sobre o tema, entendendo que benfeitorias e acessões teriam sido tratadas como equivalentes pelos contratantes, o que afastaria, segundo a sentença, o dever do locador de indenizar pelas construções realizadas pelo locatário.

Pugna pela cassação da sentença apelada, a fim de que seja saneado o feito e oportunizado às partes o exercício do contraditório e da atividade probatória frente às questões processuais relevantes.

No mérito, defende ter o direito a ser indenizada pela acessão de edificação construída no terreno de propriedade da apelada, objeto de contrato de locação.

Alega que a pretensão autoral de despejo resta limitada e condicionada ao exercício do direito de retenção da reconvinte/apelante até o pleno pagamento da obrigação de indenizar pela acessão realizada no imóvel.

Aduz que a empresa ré foi constituída com o propósito específico de edificar e explorar por breve período de tempo atividade econômica no empreendimento designado por “Shopping Feirão dos Fabricantes”, investindo no imóvel de propriedade da empresa autora, onde foi instalado o empreendimento.

Alega que o modelo de negócio e o vultoso investimento realizado não seria economicamente viável a curto prazo, havendo, por isso, a legítima expectativa de indenização pela nova edificação incorporada à terra nua de propriedade da apelada.

Sustenta que os contratos de locação realizados a curto prazo não são financeiramente compatíveis com os investimentos milionários realizados para edificar terra nua (acessão), o que demonstra que a vontade real da empresa apelante nunca foi renunciar, ceder, doar ou realizar qualquer ato gratuito de disposição de seu investimento.

Argumenta que a letra do contrato e os institutos jurídicos devem ser interpretados tal como redigidos, não sendo razoável imaginar desconhecimento ou hipossuficiência técnico-jurídica das empresas ao realizarem negócio jurídico de tamanha monta econômica.

Destaca que a renúncia expressa na cláusula sétima do contrato de locação resume-se às benfeitorias necessárias, tratadas no artigo 35 da Lei de Locações, e deve ser interpretada estritamente, não cabendo a ampliação para alcançar as acessões, cuja natureza jurídica é distinta.

Acrescenta que o julgamento, se mantido, provocará o enriquecimento ilícito e concorrência desleal da empresa autora, que se utilizará do fundo de comércio criado pelo locatário.

Por fim, requer o recebimento do recurso no duplo efeito e a reforma a sentença recorrida, para que sejam julgados improcedentes os pedidos iniciais e procedentes os pedidos reconventionais, condenando-se a empresa apelada nos ônus sucumbenciais.

Preparo recursal recolhido (ID 17980111).

Contrarrazões sem preliminares (ID 17980115).

O recurso foi recebido com efeito meramente devolutivo, na forma do artigo 58, inciso V, da Lei n.º 8.245/1991 (ID 18085955).

É o relatório.

VOTOS

Conheço do recurso, pois presentes os pressupostos de admissibilidade.

Em preliminar, a apelante suscita nulidade da sentença por cerceamento de defesa e utilização de fundamento surpresa.

Destaca que o julgador inovou ao utilizar como fundamento decisório surpresa a suposta vontade real das partes ao celebrarem os contratos de locação, o que afastaria, segundo a sentença, o dever de indenizar pelas acessões erigidas, sem oportunizar manifestação da ré e a devida instrução probatória sobre o tema.

Todavia, destaque-se não haver qualquer violação ao artigo 10 do Código de Processo Civil na sentença, uma vez que o fundamento acerca da possível interpretação das cláusulas contratuais de modo que a renúncia à indenização contida no contrato pudesse alcançar as acessões realizadas no imóvel objeto de locação foi previamente tratada pelas partes nos autos.

Na inicial, os autores aduziram existir cláusula contratual de renúncia à indenização de construções erguidas no imóvel, a fim de afastar direito de retenção da ré que justificasse a permanência no imóvel após encerrado o negócio jurídico firmado, nos seguintes termos:

“(…) Cumpre ressaltar que nos contratos de locação supramencionados ficou ajustado entre Locador e Locatário que as benfeitorias introduzidas pelo locatário incorporam o imóvel (ver Item BENFEITORIAS – CLÁUSULA SÉTIMA dos contratos de locação (DOC 11 - CONTRATO DE LOCAÇÃO 03-Anexo), cujo teor reproduzimosipsis litteris:

“as benfeitorias introduzidas pelo locatário, ficarão fazendo parte integrante do imóvel, excetuadas apenas as que são removíveis, desde que desfigure ou afete a estrutura e a subsistência do imóvel, tornando-a imprópria para seu uso (art. 35., da Lei 8.245/91), que poderão ser retiradas por ocasião da entrega do imóvel locado”.

Igualmente,, O Requerido (JS&A) na qualidade de locatário RENUNCIOU EXPRESSAMENTE AO DIREITO DE RETENÇÃO E DE INDENIZAÇÃO (ART.35 DA LEI 8.245/91) no PARÁGRAFO SEGUNDO DA CLÁUSULA SÉTIMA dos indigitados contratos (DOC 11 - CONTRATO DE LOCAÇÃO 03-Anexo).(…)” – ID 17979717 - Pág. 3.

Em contestação, defendeu o réu que aludida cláusula estaria limitada às benfeitorias, não se aplicando à acessões. Confira-se:

Em uma leitura mais atenta dos instrumentos contratuais, nota-se inexistir renúncia ao direito indenizatório das acessões erigidas por parte dos Locatários (Confira-se num. 26217680, 28137081, 28992409).

Ainda que se admita possa existir tal cláusula de renúncia à indenização por acessão, verdade é que os contratos se referem a renúncia do direito de retenção e indenização sobre benfeitorias, e não sobre as novas construções levadas a cabo pela Ré, o que se nota nos IDs num. 26217680, 28137081, 28992409.

A renúncia contida no parágrafo segundo, da aludida cláusula 7ª, daqueles contratos onde inseridas, refere-se, explicitamente, a benfeitorias vinculadas ao art. 35, da Lei de Locações. (...) – 17980035 - Pág. 6

Adiante, em réplica, aduz o autor apelado ser próprio do contrato convencionado entre as partes que quaisquer construções realizadas no imóvel não seriam indenizáveis:

“No presente caso, o Autor agiu de boa-fé nos 3 (três) contratos pactuados com a empresa Ré, de modo que todas as cláusulas foram estabelecidas de forma clara e a empresa Ré tinha ciência de que no último período contratual não haveria renovação da locação, bem como, todas as construções e benfeitorias integraram ao objeto da locação, contudo, a demandada tenta usurpar o patrimônio pertencente à promovente.

Portanto, não subsiste o dever de indenizar para com a Ré, pois, as construções integraram o objeto da locação desde o primeiro contrato pactuado, e mesmo que tais construções ou benfeitorias sejam consideradas como acessão, estas foram realizadas com o objetivo de apenas para adaptar o imóvel ao comércio nele a ser exercido, podendo ser retiradas e não indenizadas pelo locador, desde que não afete a estrutura ou substância da propriedade no estado em que se encontra.”

E a tese da autora, no sentido de que a renúncia à indenização contida no contrato se refere a todo acréscimo realizado no imóvel, independente da natureza de benfeitoria ou acessão, foi acolhida em sentença, cuja apreciação de mérito se dará a seguir. Por ora, basta a verificação de que inexistiu no julgamento recorrido violação ao contraditório que justifique a nulidade apontada pela apelante.

Ademais, sendo o juiz o destinatário da prova, cabe a ele zelar pela efetividade do processo, nos moldes dos artigos 370 e 371 do CPC. Assim, a instrução probatória encontra-se condicionada não só à possibilidade jurídica da prova, como também ao interesse e relevância da sua produção.

No caso presente, tendo o magistrado verificado haver nos autos prova suficiente para seu convencimento, pronunciou julgamento antecipado da lide, sem que isso tenha causado cerceamento de defesa às partes.

Diante disso, rejeito a preliminar.

No mérito, cinge-se a controvérsia quanto ao suposto dever da apelada de indenizar a apelante pela construção erguida no imóvel objeto do contrato de locação, sendo garantido ao locatário direito de retenção.

Esclareça-se que não existe discussão a respeito da rescisão do contrato de aluguel em tela, que se deu por decurso do tempo em 30/10/2018, motivando a ação de despejo por denúncia vazia. A questão devolvida nesta via recursal remete ao suposto direito de retenção do imóvel e ao pedido formulado em reconvenção da parte ré/apelante para que a autora/apelada seja condenada a ressarcir acessão realizada no imóvel, garantindo-se o seu direito de permanecer na posse até o pagamento pretendido.

A apelante defende ter investido na construção do galpão existente no terreno alugado, de propriedade da apelada, de modo que tal edificação teria natureza de acessão realizada de boa-fé e, por isso, deve ter seus custos ressarcidos pelo locador/proprietário.

Argumenta, ainda, que na formalização dos contratos de aluguel somente renunciou à indenização de eventuais benfeitorias, mas que manteve legítima expectativa de compensação das acessões, por serem institutos distintos.

Para melhor elucidação da relação jurídica existente entre os litigantes, faz-se necessário, alguns apontamentos relevantes acerca dos fatos comprovados nestes autos.

Tendo como objeto imóvel situado na QI 13 Lotes 01 a 14 de Taguatinga Norte/DF, na ocasião declarado ser de propriedade de Saulo Davi de Melo, foi firmado contrato de aluguel para fins de edificação e exploração comercial, entre o proprietário/locador citado e os locatários Gilson Alves Pereira e Almir Lopes de Oliveira. Esse primeiro negócio esteve vigente no período de 01/11/2007 e 31/10/2012 (ID 17979726).

Naquele contrato foi pactuado na Cláusula Segunda que a edificação do bem seria realizada pelos locatários, conforme projeto previamente aprovado pelo locador, e estaria previamente autorizada a sublocação das unidades do empreendimento a ser construído no local:

*“CLÁUSULA SEGUNDA A locação se destina exclusivamente para atividade comercial, em especial a **edificação e exploração do Shopping Feirão dos Fabricantes, ou outra denominação de livre escolha do LOCATÁRIO, conforme projeto aprovado e de pleno conhecimento do LOCADOR**, cabendo, ainda, à LOCATÁRIA a observância de todas as posturas urbanas públicas vedada a utilização para outros fins não especificados no presente contrato. (grifo nosso)*

Parágrafo Primeiro – O LOCATÁRIO é expressamente autorizada pelo LOCADOR a realizar a contratos de sublocação das várias unidades que comporão o empreendimento, inclusive cobrando Cessão de Direitos de Integração à Estrutura Técnico Operacional do Empreendimento, observado o prazo e duração do presente contrato.”

Chama a atenção, na especificação do preço daquela primeira avença, que houve isenção do pagamento do aluguel durante os dois primeiros meses de sua vigência (Cláusula terceira – parágrafo primeiro):

“Parágrafo Primeiro – A LOCATÁRIO [SIC] ficará isento do pagamento do aluguel até a data de 21 de dezembro de 2007.”

Foi omitido destes autos parte do instrumento do contrato, de modo que não se tem conhecimento dos seus exatos termos entre as cláusulas quinta e décima primeira. Contudo, afirmam as empresas litigantes, sem discordância quanto ao ponto, que a Cláusula Sétima dos outros contratos de aluguel juntados aos autos, referente às benfeitorias do imóvel, é idêntica e comum aos três negócios jurídicos, redigida nos seguintes termos:

“AS BENFEITORIAS

CLÁUSULA SÉTIMA – O LOCATÁRIO está autorizado a realizar todas as benfeitorias que sejam necessárias com autorização e aprovação prévia da LOCADORA.

Parágrafo Primeiro – As benfeitorias introduzidas pelo LOCATÁRIO ficarão fazendo parte integrante do imóvel, excetuadas apenas as que sejam removíveis, desde que não desfigure ou afete a estrutura e a subsistência do imóvel, tornando-a imprópria para seu uso (art. 35, da Lei 8.245/91), que poderão ser retiradas por ocasião da entrega do imóvel locado.

Parágrafo Segundo – O LOCATÁRIO renuncia ao respectivo direito de retenção e de indenização (art. 35 da Lei 8.245/91).” (grifo nosso)

Merece registro que o imóvel objeto do primeiro aluguel foi posteriormente transferido para a propriedade da empresa autora – SDM Empreendimento Imobiliários EIRELI, conforme averbação de integralização de capital pelo antigo proprietário e primeiro locador, datada de 06/11/2013, realizada junto ao Registro de Matrícula do Imóvel (ID 17979947).

Também durante a vigência do mencionado contrato de locação, os locatários constituíram a empresa ré – JS&A Conservação e Limpeza LTDA ME, em 03/12/2007, passando a compor o seu quadro societário, conforme termos do Contrato Social (ID 17979933).

Somente após resolvida a primeira relação contratual já descrita, com o término do prazo determinado, é que as empresas ora litigantes realizaram contrato de aluguel do imóvel, especificando-se, desta feita, na Cláusula Primeira, que o imóvel a ser alugado era composto por galpão de propriedade da locadora. Tal contrato foi celebrado em 01/11/2012 e terminou em 10/10/2015 (ID 17979727).

Por fim, as mesmas empresas celebraram um novo pacto, com mesmo objeto – aluguel para fins comerciais do galpão situado no imóvel da QI 13 Lotes 01 a 14 de Taguatinga Norte-DF – que encerrou em 30/10/2018, sem que a empresa locatária tenha desocupado o imóvel, sob alegação de direito de retenção.

Observa-se claramente que, diferente do primeiro negócio locatício pactuado entre pessoas físicas, a finalidade dos contratos de locação envolvendo as empresas partes deste processo, não se refere às especificações para edificação do empreendimento, de acordo com projeto autorizado pelo locador, reduzindo-se a finalidade do contrato à exploração do “Shopping Feirão Popular” pelo locatário, autorizada a sublocação das unidades que já compõem o galpão objeto da locação.

Nesse sentido, são notórias as diferenças existentes entre o primeiro negócio jurídico (ID 17979726), pactuado entre pessoas físicas para o período de 01/11/2007 e 31/10/2012, para edificação e locação comercial de imóvel, e o segundo e terceiro contratos de aluguel realizados (ID 17979727 e 17979728) entre as empresas litigantes, em prazos contínuos, mas independentes, sem natureza renovatória, em 01/11/2012 e 01/11/2015, respectivamente, tendo o último encerrado em 30/10/2018.

Toda essa análise do contexto fático desta lide permite concluir que somente quando da celebração do primeiro contrato de aluguel do imóvel objeto do despejo, é que foi erguido prédio novo sobre terra nua, podendo ser caracterizada como acessão industrial por construção.

Nos contratos seguintes, que tiveram por objeto imóvel contendo galpão já construído, de propriedade do locador, eventuais acréscimos nele realizados a fim de proporcionar melhorias têm nítida natureza de benfeitorias, sejam necessárias, úteis ou voluptuárias.

Destaque-se que, quanto às benfeitorias propriamente ditas, a empresa apelante não nega ter renunciado expressamente eventuais indenizações.

Logo, a rigor, considerando-se que o contrato motivador da presente ação de despejo por denúncia vazia esteve válido somente entre 2015 e 2018, e teve por objeto galpão já erguido no imóvel alugado, há de se ressaltar que inexistente prova de acessão na propriedade nesse período e que eventuais benfeitorias não são indenizáveis por renúncia expressa e voluntária do locatário.

Além disso, nos termos no artigo 49-A do Código Civil, a pessoa jurídica não se confunde com os seus sócios, associados, instituidores ou administradores. Sendo assim, uma vez que o contrato inicial, com previsão de edificação do imóvel, não teve participação da pessoa jurídica apelante, que sequer estava formalizada na ocasião, é forçoso concluir que o pedido de indenização formulado pela empresa trata de direito alheio pleiteado em nome próprio, o que afasta o seu interesse no feito da reconvenção.

Por outro lado, há de se considerar que as partes defendem, sem discordância quanto ao ponto, que as empresas litigantes seriam responsáveis pela primeira relação contratual, firmada por pessoas físicas que vieram a constituir posteriormente seus quadros societários e que, por isso, deve-se considerar suposta continuidade da relação jurídica constituída entre os anos de 2007 e 2018.

Ocorre que, mesmo sob este viés, não se vislumbra o direito da apelante de ser indenizada pela construção do galpão em que exerceu, por onze anos, sua atividade comercial.

Tal como registrado na sentença, a construção erguida no imóvel é da essência do objeto do primeiro contrato firmado entre as partes, que teve por finalidade a locação de imóvel com destinação exclusivamente comercial, para a edificação e exploração da propriedade.

Conforme se lê no instrumento do negócio jurídico, o locatário ocupou a área do locador com a finalidade específica de realizar a edificação do imóvel, para utilização em proveito próprio, com a sublocação das suas unidades, não cabendo, portanto, nesse caso, se discutir existência de boa-fé ou má-fé no ato da construção em imóvel alheio. A análise, neste caso, recai sobre a finalidade da relação contratual estabelecida entre as partes.

O Código Civil, ao dispor sobre a interpretação dos negócios jurídicos, prevê a prevalência da vontade das partes e a boa-fé na relação contratual, a ser verificada de acordo com os usos do lugar da celebração, o comportamento das partes e a análise sistêmica das demais disposições do negócio e da racionalidade econômica das partes:

“Art. 112. Nas declarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal da linguagem.

Art. 113. Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração.

§ 1º A interpretação do negócio jurídico deve lhe atribuir o sentido que: (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

I - for confirmado pelo comportamento das partes posterior à celebração do negócio; (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

II - corresponder aos usos, costumes e práticas do mercado relativas ao tipo de negócio; (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

III - corresponder à boa-fé; (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

IV - for mais benéfico à parte que não redigiu o dispositivo, se identificável; e (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

V - corresponder a qual seria a razoável negociação das partes sobre a questão discutida, inferida das demais disposições do negócio e da racionalidade econômica das partes, consideradas as informações disponíveis no momento de sua celebração. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

§ 2º As partes poderão livremente pactuar regras de interpretação, de preenchimento de lacunas e de integração dos negócios jurídicos diversas daquelas previstas em lei. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

Art. 114. Os negócios jurídicos benéficos e a renúncia interpretam-se estritamente.”

À luz desses preceitos legais, nota-se que não é concepção absurda, como argumenta a apelante, o entendimento consignado na sentença, no sentido de que, conforme a vontade manifestada das partes na relação contratual, teria o locatário renunciado à posterior indenização da obra realizada, ainda que sob a denominação de benfeitoria.

De acordo com o que acima já foi demonstrado, no início da relação jurídica locatícia estabelecida, foi estipulado que o terreno seria edificado pela locatária a fim de possibilitar a exploração comercial do imóvel e, diante disso, houve isenção do pagamento dos dois primeiros aluguéis contratados.

Como é possível perceber, foi do interesse da locatária desenvolver os meios para a exploração comercial a que o contrato foi destinado, sem os quais, inclusive, o contrato de aluguel comercial perderia sua finalidade. Em contrapartida ao investimento inicial e necessário, que passou a integrar a propriedade do locador, houve isenção do pagamento do respectivo aluguel até 31/12/2007 e autorização de sublocação das unidades.

Não há que se falar, portanto, em enriquecimento ilícito, até porque o que se deve considerar a título de investimento com a edificação do imóvel é o custo efetivo da obra (material e serviços), o que não coincide com a valorização do imóvel por ela proporcionada, demonstrada nas avaliações do valor de mercado do bem.

Essa interpretação mostra-se de acordo, ainda, com o comportamento da empresa locatária que, sem exigir qualquer reparação pecuniária que afirma ter direito, concluído o primeiro contrato realizado por seus sócios e representantes legais à época, realizaram novo contrato de aluguel, tendo por objeto o próprio galpão erguido na vigência do primeiro negócio.

Há de se destacar, nesse ponto, que a locatária aceitou, inclusive, pagar pelo aluguel do imóvel valor consideravelmente mais elevado que o ajustado no contrato que deu início à relação jurídica entre os contratantes.

Verifica-se que o valor do aluguel, acordado no primeiro contrato foi, inicialmente, de R\$ 40.000,00 (com dois meses de isenção, repita-se) e, a partir de 01/11/2008, de R\$ 50.000,00. Já no contrato posterior o preço do aluguel foi fixado em R\$ 60.000,00, aumentando para R\$ 70.000,00 após o primeiro ano de vigência e para R\$ 75.000,00 a partir do segundo ano. E ainda, no terceiro contrato firmado, seguindo a regra de aumentos anuais, os valores pactuados foram de R\$ 80.000,00, R\$ 85.000,00, terminando em R\$ 90.000,00 por mês de aluguel.

Parece ser, no mínimo, contraditório o comportamento do contratante que, considerando-se credor de suposta indenização por acessão, mantém-se voluntariamente na relação contratual, comprometendo-se ainda a pagar valores elevados sem sequer propor compensação de suposta dívida.

Nessa perspectiva, a interpretação dada pelo magistrado ao contrato, reconhecendo que a edificação do terreno foi condição inerente à formalização da avença e que houve renúncia quanto à indenização dos seus custos é confirmado pelo comportamento das partes posterior à celebração do negócio.

Quanto à impossibilidade de interpretação restritiva das cláusulas de renúncia, cumpre esclarecer que não configura óbice a se reconhecer, neste caso concreto, que os contratantes fizeram uso de terminologia de conceituação ampla ao tratar as acessões como se benfeitorias fossem, especialmente se tal entendimento vai ao encontro da intenção das partes demonstrada por seu comportamento e de acordo com as demais cláusulas do contrato.

Ainda que benfeitorias e acessões, de fato, sejam institutos jurídicos distintos, não se pode ignorar que são conceitos que se assemelham quando se destinam a crescer ao bem parte que poderá a ele ser integrado, o que dificulta a diferenciação e faz com que, muitas vezes, o termo benfeitoria seja aplicado de forma ampla.

Tal dificuldade conceitual evidencia-se, sobremaneira, nos contratos de aluguel, conforme explicado pelos doutrinadores que se dispuseram a comentar a Lei do Inquilinato, já mencionados na sentença, mas cujas lições devem ser aqui repetidas a fim de melhor fundamentar o presente julgamento.

Segundo Waldir de Arruda Miranda Carneiro (Anotações, à Lei do Inquilinato. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000, p. 206):

“as partes, ao reportarem-se a benfeitorias, na maior parte das vezes, utilizam o vocábulo no seu sentido mais amplo, abrangente das acessões, pois se a distinção rigorosa é comum para o legislador, o mesmo não se dá para o homem ordinário, que em geral usa a expressão benfeitorias para designar tanto melhoramentos, como as coisas novas que aderem à antiga. Assim, ao que entendemos, no que concerne aos arts. 35 e 36, não há que se falar em abrangência de acessões. Contudo, ao interpretar cláusulas contratuais, examinadas é claro as particularidades de cada caso concreto, parece-nos mais correspondente à vontade dos contratantes comuns, na maior parte dos casos, a interpretação que integra, sob a epígrafe de benfeitorias, também as acessões”. (grifo nosso)

Já Silvio de Salvo Venosa, defende a tese de que benfeitoria não se coaduna com o regime de locação (Lei do Inquilinato Comentada: doutrina e prática: Lei nº 8.245 de 18-10-1991, 11ª ed. São Paulo: Atlas, 2012, p. 158). Vejamos:

“Há benfeitoria quando quem faz procede como dono ou legítimo possuidor, tanto da coisa principal como da acessória, ou como mandatário expresse ou tácito do dono da primeira, por exemplo, benfeitorias feitas pelo locatário. Na acessão, pelo contrário, uma das coisas não pertence a quem uniu a outra ou a quem a transformou; o autor da acessão não procede na convicção de ser dono ou legítimo possuidor de ambas as coisas unidas, ou como mandatário de quem o é de alguma delas, antes sabe não é. Nas benfeitorias, portanto, há convicção de que a coisa acrescida pertence ao mesmo dono ou ao menos ao possuidor. Na acessão, a coisa acrescida pertence a proprietário diferente e não existe tal convicção. Por isso, havendo relação ex locato não há como se conceber uma acessão, embora existam julgados a entender o contrário. E se eventualmente ocorrer acessão na locação, o seu regime deve ser o mesmo das benfeitorias.”(grifo nosso)

A propósito, destaca-se ainda que a legislação específica que dispõe sobre as locações é omissa em relação às acessões, razão porque muito se discute na doutrina e jurisprudência, a respeito do direito de indenização e retenção das acessões nas relações locatícias, prevalecendo o entendimento de que o direito à indenização disciplinada no artigo 35 da Lei 8.245/1991 deve abranger, também, as acessões edificadas pelos locatários.

Por essa ótica, a simples menção do dispositivo legal (art. 35, lei 8.245/91) na cláusula contratual discutida, que tratou da renúncia da indenização quanto às benfeitorias, não é demonstrativo, por si só, de que os contratantes tinham pleno conhecimento das distinções jurídicas conceituais do termo e pretenderam excluir da renúncia os acréscimos realizados por acessão.

É por isso que, perceptível a ausência de rigor técnico nos contratos ora em análise, não pode tal tecnicismo ser exigido na interpretação dos seus termos, a fim de beneficiar qualquer das partes.

Uma vez que o contrato inicial teve por objeto terreno não construído e como finalidade a sua edificação para destinação comercial a ser explorada economicamente pelo locatário, com isenção de parte do preço da contrapartida do aluguel, é bastante crível que a cláusula contratual destinada às benfeitorias tenha tido por propósito traçar diretrizes a respeito de qualquer acréscimo realizado no imóvel de forma ampla, seja feito, tecnicamente, por acessão ou benfeitoria propriamente dita.

Confira-se, por oportuno, precedente desta Corte em que se entendeu possível a ampliação do conceito de benfeitoria, tratado no âmbito de contrato de locação, para se alcançar, também, as acessões, considerando-se as particularidades do contrato:

“APELAÇÃO CÍVEL. INDENIZAÇÃO. BENFEITORIAS. ACESSÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO RESCINDIDO. CULPA DO LOCATÁRIO. RENÚNCIA. DIREITO DISPONÍVEL. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. 1. Nos termos do art. 35, da Lei nº 8.235/91, o direito à indenização por benfeitorias pode ser objeto de renúncia, em contrato de locação não residencial. A exclusão pactuada deve ser entendida em termos amplos, abrangendo também as acessões. 2. Afasta-se a hipótese de enriquecimento ilícito ou má-fé da locadora, em face do valor dos investimentos, quando demonstrado que a rescisão do contrato ocorreu por culpa do locatário. 3. APELAÇÃO CONHECIDA E DESPROVIDA.

(Acórdão 1156021, 07162041020178070003, Relator: LUÍS GUSTAVO B. DE OLIVEIRA, 4ª Turma Cível, data de julgamento: 28/2/2019, publicado no DJE: 11/3/2019. Pág.: Sem Página Cadastrada.)”

Ressalte-se ainda que as cláusulas contratuais para contratação de seguro do imóvel e que asseguram direito legal de preferência do locatário no caso de alienação não conduzem a entendimento diverso do que fora acima exposto, uma vez que, além de se tratarem de previsões costumeiras nas transações locatícias e reproduzirem, em parte, direito já assegurado pela lei, não contém qualquer indicativo que contrariem a vontade manifestada de renúncia ampla ao direito de indenização e retenção.

Por fim, em relação à discussão acerca de suposta concorrência desleal, há de se destacar que o direito alegado é intrínseco à negativa, pelo locador, de renovação do contrato de locação (artigo 52 da Lei 8.245/91), matéria não pertinente ao presente caso, em que o contrato já foi rescindido sem manifestação pelo locatário de eventual intenção de renová-lo.

Portanto, não merece reparos a sentença recorrida.

Ante o exposto, conheço do recurso e a ele nego provimento.

Considerando-se a sucumbência recursal, majoro para 12% os honorários advocatícios fixados em sentença, com fulcro no artigo 85, §11 do Código de Processo Civil.

É como voto.

A Senhora Desembargadora MARIA IVATÔNIA - 1º Vogal

Com o relator

O Senhor Desembargador HECTOR VALVERDE SANTANA - 2º Vogal

Com o relator

DECISÃO

CONHECER. REJEITAR PRELIMINAR. NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME.