

RETENÇÃO — RENÚNCIA EM CLÁUSULA DO CONTRATO - EFEITOS**RESUMO**

- ... Segundo aflorado no apelo, dúvida não resta de que as benfeitorias edificadas no imóvel em apreço o foram de boa fé e com plena autorização da apelada que as autorizou no contrato ... , uma vez que levantadas para preencher a própria finalidade ou destino do arrendamento. - Também aponta a parte final da cláusula 2ª do contrato de arrendamento, assim redigida: "Caso não haja renovação, a outorgada se obriga a demolir e retirar as edificações entregando o terreno completamente livre no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar do término do contrato". - Sustenta, então que tal cláusula sobre impor condição impossível e sujeitar o ato ao arbítrio de uma só das partes, no caso, da apelada, envolve situação que, se admissível, importaria em grande prejuízo para a apelante e em locupletamento ilícito para a apelada. - Tratando-se de edificações de alvenaria, a sua retirada do terreno cuja retomada pretende a autora, impossível será, sem a sua destruição e, se tiverem de permanecer no imóvel, estará se locupletando, ilicitamente, com elas e causando à apelante prejuízos de grande vulto. Expresso, neste particular, o disposto nos arts. 115 a 116, do Código Civil. - Logo, adianta, em face desses mandamentos, a cláusula contratual em tela é nula, reatando à apelada indenizar a ré-apelante do valor atual dessas benfeitorias realizadas de boa fé, bem assim, o direito de retenção do mesmo imóvel, até que esta indenização se efetive. - Conclui, invocando o magistério de ARNOLDO MEDEIROS DA FONSECA, segundo o qual há permissão ao Juiz de rever as cláusulas contratuais que importem em perdas ou prejuízos consideráveis a uma das partes, como é o caso dos autos, com a apelante - Caso Fortuito e Teoria da Imprevisão, 3ª ed. For., págs. 242/244. - De desacolher-se o recurso. - Expressa, a cláusula 2ª do contrato criticado: "O presente contrato terá a duração de 5 (cinco) anos, a começar no dia 1º de julho de 1973 e a terminar no dia 30 de junho de 1978, podendo o mesmo ser renovado, mediante acordo entre os contratantes. Caso não haja renovação, a outorgada se obriga a retirar as edificações entregando o terreno completamente livre no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar do término do contrato". - Portanto, fácil constatar-se, que na devolução do imóvel, este seria entregue livre e desembaraçado. - Força é convir, que as condições avençadas no contrato são perfeitamente lícitas, pois, no início da locação, a locatária tinha pleno conhecimento de que deveria retirar as benfeitorias, à ocasião da devolução do imóvel. - Nada justifica o presumir-se que tenha a ré sido induzida em erro ou coação, a aceitar tal cláusula. - O recurso traz como suporte à pretensão contestatória, o enunciado nos arts. 115 e 116, do Código Civil. - A matéria foi muito bem apreciada pelo douto magistrado, nos seguintes termos: "O art. 115 do Código Civil prescreve que é defesa a condição que sujeitar o efeito do ato jurídico ao arbítrio de uma das partes. Não se aplica, por evidente a regra ao caso concreto: o efeito do ato é consequência de expressa manifestação de vontade de ambos os contratantes e depende, por natureza, da edificação que tenha sido feita pela própria ré e da rescisão da locação, fato normal porque a locação não é contrato com prazo absoluto e infindável. Não é, portanto, caso de condição potestativa pura. "No que tange ao art. 116, segundo o qual tem-se por inexistente e a condição fisicamente impossível, melhor sorte não acode a ré, pois, nem física nem juridicamente há impossibilidade de se demolir benfeitoria e de se retirar os materiais. A circunstância de provável dano que a demolição possa trazer a alguns dos materiais empregados não torna a condição impossível, de vez que essa consequência era perfeitamente previsível pela construtora e locatária)". - E prossegue S. Excia. por sustentar a ausência de ilícito locupletamento por parte da autora, porque nada impede que a ré retire os materiais do imóvel. Se nula não é a cláusula em que a ré se obrigou a retirar as

benfeitorias, nada há, pois, a indenizar. - É que "a cláusula em tela constitui verdadeira renúncia ao direito de qualquer indenização e igualmente ao direito de retenção. Só assim pode ser interpretada a vontade das partes nesse particular. A ré locou um imóvel e obteve autorização escrita para fazer benfeitorias, obrigando-se a retirá-las ao término do contrato. Renunciou, pois, expressamente a qualquer direito de indenização ou de retenção. E tal renúncia, como sem

EMENTA

Havendo no contrato renúncia expressa ao direito de retenção por benfeitorias, não pode o locatário reter a coisa alugada para o fim de ressarcir-se pelo valor delas - "in RT, 511/244".

NOTA DA REDAÇÃO

RT