

TUTELA ANTECIPADA

CONCESSIONÁRIA DE SERVIÇO PÚBLICO

Recurso

REsp 739

Tribunal

STJ

INDENIZAÇÃO POR ACESSÕES INDUSTRIAIS — DIREITO RECONHECIDO

RESUMO

- O eminente Relator, em voto acolhido por maioria, assim deduziu a espécie (fls). "II - A agravante (Ripani Ltda.) celebrou com a agravada (Massa Falida da San Marino Incorporadora Ltda.) escritura pública de compra e venda de um terreno situado à Rua Saturno, 392, nesta Capital, em 08.10.87, dentro do termo legal da falência. Dessa forma, essa alienação, em ação revocatória, foi tornada ineficaz em relação à massa. Somente ineficaz, portanto, o ato de alienação do terreno. Sucede que a agravante constituiu, no terreno, um condomínio e executou as obras, evidentemente de boa-fé pois agiu às vistas do síndico e sem impugnação alguma. Dessa forma, descabe a incorporação da benfeitoria, erguida com a mais absoluta boa-fé, ao patrimônio da massa falida, sob pena de locupletamento ilícito da massa em detrimento da agravante. Admitida a boa-fé da agravante, a lei lhe dá o direito à indenização das benfeitorias, necessárias, úteis e voluptuárias e o direito de retenção (art. 516, Código Civil). Argumenta-se com a má-fé da agravante, pelo fato de a obra ter sido iniciada após a quebra. Mas, a verdade é que a ação revocatória foi decidida nos termos do art. 52, VII, da Lei Falimentar, onde não se perquire sobre as intenções das partes. Diz o "caput" do art. 52: "tenha ou não o contratante conhecimento do estado econômico do devedor, seja ou não intenção deste fraudar credores". Assim, o negócio do terreno foi de boa-fé. Não houve conluio fraudulento, que é hipótese do art. 53. Logo, a construção no terreno, fato que se seguiu, não pode ser maculada, mesmo porque não foi erguida com a intenção de prejudicar credores da massa. Por outro lado, dúvida não há de que os bens devem ser restituídos à massa, com todos os acessórios, como dispõe o art. 54, da Lei de Falências. Mas, "não sendo possível, dar-se-á a indenização", completa o mesmo artigo. Aí está uma questão a ser discutida, mas não nestes autos o que não impede o exercício do direito de retenção. Assim, as consequências que se tiram, então, a respeito do problema "sub judice", são as seguintes. A obra foi erguida de boa-fé. Como anotou o Ministério Público de primeiro grau, "a construção foi levantada às claras, em presença dos falidos e do síndico, sem impugnação" (fls.). Em consequência, o que pretende a massa, então, é locupletar-se indevidamente às custas da agravante, tirando proveito de uma situação para a qual colaborou por omissão. Portanto, justo e pertinente o pedido da agravante, de retenção das benfeitorias que ergueu no terreno, mesmo porque, caso não se acolha o agravo, estar-se-ia, em tese, admitindo-se efeitos da revocatória contra terceiros de boa-fé, eventuais adquirentes das unidades condominais construídas. Como já decidiu este E. Tribunal, "é princípio legal no direito brasileiro, tanto em matéria cível como no âmbito do direito comercial, que a ação pauliana ou a revocatória falimentar não podem vingar contra terceiros de boa-fé" (RJTJESP 122/420)". - O ponto nodal da questão reside em reconhecer-se ou não indenização por construção de imóvel em área que veio a ser arrecadada em processo falimentar, tendo-se em conta que tal construção foi efetivada por possuidor de boa-fé. - Sobre a tese, o douto Subprocurador-Geral da República, arrimando-se em orientação jurisprudencial e doutrinária acolhida pela Corte, assim se pronuncia (fls.): "Quanto à qualidade jurídica da conduta da recorrida, o acórdão expressa reiteradamente a boa-fé, desde o ato de aquisição do terreno à massa falida, cuja alienação foi tornada ineficaz em ação revocatória, decidida nos termos do art. 52, VII, da Lei Falimentar, onde não se perquire sobre as intenções das partes"; até quando "constituiu, no terreno, um condomínio e executou as obras" - qualificando-lhe a atuação da recorrida "evidentemente de boa-fé pois agiu às vistas do síndico e sem impugnação alguma". Reconhecida na instância ordinária a exação da recorrida, quando promoveu a

incorporação imobiliária no terreno da recorrente, resta examinar o direito de retenção e, nesse ponto, tem pertinência esta "nota", aposta por HUMBERTO THEODORO JÚNIOR na "Introdução ao Direito Civil" de ORLANDO GOMES (Forense, Rio, 11ª ed., 1985, p. 236): "Doutrina antiga negava o direito de retenção pelas acessões feitas pelo possuidor da coisa alheia, visto que o Código Civil somente cuida das benfeitorias. A jurisprudência atual, todavia, não faz semelhante distinção e reconhece o "jus retendi" tanto das benfeitorias necessárias como ace

EMENTA

Possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias. As edificações, ou construções, "conquanto acessões industriais, equiparam-se às benfeitorias úteis" (REsp n. 739); quanto a elas, cabe, também, indenização ao possuidor de boa-fé.