

ATO ADMINISTRATIVO

LICENÇA PARA CONSTRUIR

Recurso

Ap. Cível 25.607-5

Tribunal

STJ

DEMOLIÇÃO — QUANDO SE LEGITIMA

RESUMO

- O acórdão hostilizado discutiu e decidiu que a recorrente, ré em ação demolitória promovida pelo Município recorrido e que foi considerada procedente, não tem direito à retenção do imóvel, até que seja indenizada da benfeitoria. - Defende a recorrente que, na forma da legislação civil, o direito de indenização e retenção por benfeitorias só acode àquele que constrói de boa-fé, o que é o caso em debate, não obstante ter o acórdão reconhecido, e a recorrente silenciado quando da prolação favorável da sentença, que a construção consumou-se sem qualquer ato de licenciamento da Prefeitura, sendo, portanto, clandestina e afastada das regras de postura municipal. - Nesse aspecto, a recorrente invoca o artigo 516 do Código Civil: "O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se lhe não forem pagas, a levantá-las, quando o puder sem detrimento da coisa. Pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis, poderá exercer o direito de retenção." - O panorama formado pelos atos e discussões depositadas nos autos leva-me ao entendimento de que o recurso especial não merece ser provido. - Destaco, inicialmente, que, na contestação, não há pedido explícito nem implícito de condenação por benfeitorias, nem de retenção do bem até que os valores a elas relativos sejam pagos. - Registro, também, que o acórdão recorrido, adotando os fundamentos do Parecer do "Parquet" Estadual, assentou que a obra foi levantada sem qualquer autorização municipal, contrariando, portanto, as Leis de Postura, além de ter sido encravada em logradouro público. - O referido pronunciamento do Ministério Público, parte integrante e motivador do acórdão, encontra-se desenvolvido da seguinte forma (fls.): "A apelada edificou construção destinada à sua residência e à exploração de atividade comercial, ferindo diversos dispositivos da Lei Municipal nº 7.427/61 - Código de Urbanismo e Obras. Em 31 de março de 1992 a Edilidade, através do setor administrativo com atribuições para tal, procedeu a Vistoria Administrativa de que dá conta a documento de fls., no qual são evidenciadas as irregularidades praticadas pela ré. O Poder Público, ao invés de empregar o poder de polícia que detém, idôneo à consecução da demolição do imóvel, preferiu atuar na via judicial, quando obteve o provimento jurisprudencial em tela. A reclamação contida na irresignação cinge-se à pretensão de indenização, decorrente do direito de retenção, o que é absolutamente descabido. É de se ressaltar que caberia à apelada direito à indenização caso a Administração Pública houvesse concedido licença para a construção e, posteriormente, a revogasse. No caso, nada disso ocorreu. Ademais, a relação entre as partes que motivou o litígio não guarda qualquer consonância com o direito de retenção, porquanto a questão vertente diz respeito a construção ilegal e clandestina, com afronta à regulamentação edilícia pertinente. O "jus retentionis" é um dos efeitos da posse, previsto no artigo 516, do Código Civil, valendo como esclarecimento o magistério seguinte: "O direito de retenção é um dos vários direitos de defesa que a lei, excepcionalmente, confere ao titular de um direito. Consiste na prerrogativa concedida pela lei ao credor, de conservar a coisa alheia além do momento em que deveria restituir, em garantia de um crédito que tenha contra o credor e decorrente de despesas feitas ou perdas sofridas em razão da coisa", SÍLVIO RODRIGUES, "Direito Civil", v, V., pág. 88). No mesmo diapasão é o

EMENTA

De acordo com os artigos 63, 66, 490, 515 a 519, 535 v, 536 e 545, do Código Civil Brasileiro, a construção realizada não pode ser considerada benfeitoria, e sim como acessão (artigo 536, V, Código Civil), não

cabendo, por tal razão, indenização pela construção irregularmente erguida. O direito à indenização só se admite nos casos em que há boa fé do possuidor e seu fundamento sustenta-se na proibição do Ordenamento Jurídico ao enriquecimento sem causa do proprietário, em prejuízo do possuidor de boa fé. - No presente caso, tem-se como clandestina a construção, a qual está em logradouro público, além do fato de que a sua demolição não vai trazer nenhum benefício direto ou indireto para o Município que caracterize eventual enriquecimento. - Não se pode interpretar como de boa-fé uma atividade ilícita. A construção foi erguida sem qualquer aprovação de projeto arquitetônico e iniciada sem a prévia licença de construção, fato bastante para caracterizar a má-fé da recorrente. - A construção clandestina, assim considerada a obra realizada sem licença, é uma atividade ilícita, por contrária à norma edilícia que condiciona a edificação à licença prévia da Prefeitura. Quem a executa sem projeto regularmente aprovado, ou dele se afasta na execução dos trabalhos, sujeita-se à sanção administrativa correspondente." (HELY LOPES MEIRELLES, em sua clássica obra Direito de Construir, 7ª edição, editora Malheiros, pág. 251).