

PETIÇÃO (MOD) CIVIL E PROC CIVIL**EMBARGOS DE RETENÇÃO P/BENFEITORIAS**

Recurso

apelação cível ...

ART. 516/CC — ART. 744/CPC - ATO JURÍDICO - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - RETENÇÃO POR BENFEITORIAS - NULIDADE - ART. 1.219/NCC - LEI 10.406/02

EMENTA

EXMO. DESEMBARGADOR PRESIDENTE DA CÂMARA CÍVEL (qualificação) e sua mulher (qualificação), domiciliados em, residentes na Rua nº, por seu procurador, vêm interpor embargos infringentes ao venerando acórdão proferido, por maioria de votos, na apelação cível, que conservou respeitável sentença assegurando retenção por acessões e, dando provimento ao recurso de (qualificação) e sua mulher (qualificação), domiciliados em, residente na Rua nº, distribuiu e compensou, recíproca e proporcionalmente, os ônus da sucumbência, narrando e pedindo o que segue. Os embargantes pediram que, declarada a nulidade de atos de transmissão de bem imóvel de sua propriedade, por ausência de consentimento, fossem reinvestidos no domínio e reintegrados na posse, e condenados os embargados em perdas e danos, perda das acessões e benfeitorias, honorários e custas. A respeitável sentença julgou em parte procedente o pedido dos embargantes, declarando a nulidade dos atos de transmissão e reinvestindo-os no domínio, e condenou os embargados ao pagamento de honorários e custas, corrigidos a partir da sua fixação, assegurando-lhes, no entanto, em razão do que qualificou como benfeitorias, retenção do bem imóvel até que indenizadas. Dela, embargantes e embargados interpuseram recurso de apelação. Os embargantes, pedindo que os embargados fossem condenados em perdas e danos, compensando-as com a indenização das acessões, perda de retenção do bem imóvel, e ao pagamento de honorários e custas, corrigidos a partir do ajuizamento da ação. Os embargados, pedindo a manutenção dos atos de transmissão do bem imóvel, e que os ônus da sucumbência fossem, recíproca e proporcionalmente, distribuídos e compensados com os embargantes. À unanimidade de votos, o venerando acórdão negou as perdas e danos, conservou a declaração de nulidade dos atos de transmissão do bem imóvel, e deferiu a correção de honorários e custas a partir do ajuizamento da ação. Por maioria, assegurou a retenção do bem imóvel, em razão do que definiu como benfeitorias, e distribuiu e compensou, recíproca e proporcionalmente, os ônus da sucumbência. É das razões do respeitável voto vencido que tratando-se de acessões, e não de benfeitorias, embora indenizáveis, não asseguram a retenção, e que não houve sucumbência dos embargantes, e pelas quais pedem o recebimento do recurso, para efeito de condenar os embargados na perda da retenção do bem imóvel, e ao pagamento de honorários e custas corrigidos a partir do ajuizamento da ação. É certo, acessões e benfeitorias não se confundem, e tratam-nas diversamente o direito positivo, a doutrina e a jurisprudência. E conquanto confunda-as, algumas vezes, a jurisprudência, ao assegurar a retenção, a doutrina e o direito positivo distinguem-nas, como o Código Civil (artigos 1255 e 1219), o Código de Processo Civil, de 1.939 (artigo 1.012), o Código de Processo Civil em vigor (artigo 744), e a atual Lei de Locação Predial Urbana (artigo 26). A doutrina distingue-as, definindo acessões como obras que criam coisa nova, que vai somar-se à outra já existente, e benfeitorias como despesas feitas com a coisa, com o fito de conservá-la, melhorá-la ou embelezá-la. Tal distinção ganha importância quando se trata de assegurar a retenção de coisa, pois só asseguram-na as benfeitorias (CC, artigo 1219; CPC/1.939, artigo 516; CPC/1.939, artigo 1.012; CPC/1.974, artigo 744; Lei 6.649, artigo 26), não as acessões. Com efeito, "A regra das acessões está no art. 1255 do Código" a assegurar direito de indenização a quem semeia, planta ou edifica de boa-fé em terreno alheio. Mas sem retenção. Dado que construções não são benfeitorias, e "que o direito de retenção não é deferido expressamente, senão por benfeitorias, segue que não deve ser admitido, por enorme, retenção pelo valor de construções. Tanto menos quando há regra especial a

disciplinar o direito de quem constrói em solo alheio." "E tal deve ser a inteligência dessa matéria porque, sendo a retenção direito excepcional, restritiva e não extensiva tem de ser a interpretação da lei que o defere." (Walter Moraes, Retenção por Construções?, Revista de Direito Civil, 13/59, especial 61, nº 3, sem sublinhas no original). E a jurisprudência ainda distingue-as para efeito de retenção: "Acessões (edificações ou plantações) não dão ao locatário o direito de reter a coisa locada. Tal direito só pode ser exercido em razão de benfeitorias necessárias ou úteis, como está

NOTA DA REDAÇÃO

RT