

PETIÇÃO (MOD) CIVIL E PROC CIVIL

EMBARGOS DE RETENÇÃO P/BENFEITORIAS

Recurso

re .

PERDAS E DANOS — ART. 524/CC - INDENIZAÇÃO - CORREÇÃO MONETÁRIA - BOA-FÉ - BEM IMÓVEL - BENFEITORIA - ART. 1.228/NCC - LEI 10.406/02

EMENTA

EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA RAZÕES Pelos Apelantes Os apelantes pediram a declaração de nulidade dos atos de transmissão de bem imóvel de sua propriedade, pedido fundado na ausência de consentimento, e a condenação dos apelados em perdas e danos, à perda das acessões e benfeitorias, honorários e custas. A respeitável sentença julgou em parte procedente o pedido, declarando a nulidade dos atos de transmissão do bem imóvel. Todavia, julgou improcedente o pedido de perdas e danos, e de perda das acessões e benfeitorias, assegurando aos apelados, em razão do que qualificou de benfeitorias, a retenção do bem imóvel, até que as indenizem os apelantes. Finalmente, condenou os apelados, solidariamente, ao pagamento de honorários, corrigidos só a partir da respeitável sentença. Impõe-se substituir-se essa parte da respeitável sentença por venerando acórdão que condene os apelados às perdas e danos, negue-lhes a retenção e a indenização por benfeitorias, e os condene, ainda, ao pagamento de honorários corrigidos a partir do ajuizamento do pedido. Com certeza. As perdas e danos são a consequência da privação do uso, gozo e disposição do bem imóvel (CC, artigo 1228). Por isso, impõe-se antes do julgamento do recurso de apelação, interposto à respeitável sentença, o julgamento do recurso do agravo interposto ao respeitável despacho que negou aos apelantes as perdas e danos, o qual ficou retido. É que "o dano da privação, imposta ao proprietário, de bem sobre o qual tenha o senhorio, está "in re ipsa". Assinalou, a propósito, Agostinho Alvim, em parecer que se acha nos autos: "O imóvel, em mãos do dono, pode, a qualquer momento, ser usado, receber proposta para arrendamento ou venda, o que não ocorre achando-se ele fora do comércio. O dono de uma coisa, seja imóvel, ou dinheiro, ou o que for, poderá não usar dela. Será um mau administrador, será um inepto, mas o não uso é um dos direitos do proprietário. Mas ninguém sustentará possa um estranho tomar para si um bem alheio, e mantê-lo em seu poder por um determinado tempo, dele usando, ou não usando, e negando-se, depois disso, a indenizar o dono, pela privação do que era seu." Exata, por igual, a meu ver, a opinião deduzida, em voto vencido, no julgamento dos embargos infringentes, nos termos seguintes: "Aplica-se, "data venia", os mesmos princípios de lei previstos para a ocupação temporária de terreno baldio, inculto, não edificado, para os quais, finda a ocupação, paga o poder público o valor do aluguel forçado, a que se refere Eurico Sodré, na obra citada, ou o arrendamento forçado referido do Decreto 4.956/03 (§ 1º do artigo 42), ou a indenização prevista no Decreto 3.365/41 (artigo 46)." (RT, 91/512, especialmente 517, 1ª e 2ª colunas, e 519, 1ª coluna). Semelhante é o tratamento dispensado ao esbulhador na ação de reintegração na posse e ao inadimplente no compromisso de compra e venda. Conclui-se, daí, que é consequência da procedência do pedido de reivindicação a condenação dos apelados às perdas e danos, por privarem os apelantes do uso, gozo e disposição do bem imóvel, as "quais poderão ser arbitradas sob a forma de aluguel, sem que se arrimem em relação locatária." (DJU, de 04 de junho de 1982, página 5.464, 3ª coluna). Também à retenção e à indenização pelas benfeitorias não lhes cabe procedência. É que as construções são acessões, e não benfeitorias (CC, artigo 1248, item V), e ainda que introduzidas no bem imóvel de boa-fé, não asseguram retenção (CC, artigo 1255). 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, especialmente 61, nº 3). Assim, se benfeitorias são despesas feitas com a coisa, ou obras feitas na coisa, com o fito de conservá-la, melhorá-la ou embelezá-la, e acessões são obras que criam uma coisa nova, que vai somar-se a outra já existente, "quando alguém ocupa um terreno pertencente a outrem e nele constr

NOTA DA REDAÇÃO

RT