

TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL

CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO

Recurso
TribunalResp 6738-
STJ

BENFEITORIA NECESSÁRIA — INDENIZAÇÃO - DIREITO À RETENÇÃO - INEFICÁCIA DE CLÁUSULA DE RENÚNCIA - DIREITO DA LOCATÁRIA

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DAª VARA CÍVEL DA COMARCA DE DO ESTADO DO Ref.: Autos n.º/.... EMBARGOS DE RETENÇÃO e outros (...), já qualificada nos autos da medida retro epígrafada, por seu advogado adiante assinado, vem, respeitosamente perante Vossa Excelência, EMENDAR A IMPUGNAÇÃO DA RESPOSTA expondo o que segue: A Embargante tem inarredável direito à indenização e à retenção por benfeitorias, mesmo que no pacto firmado entre as partes conste cláusula de renúncia, excluindo de apreciação o direito à retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias. E assim afirma por que esse entendimento se encontra sufragado pelo Superior Tribunal de Justiça, em acórdão relatado pelo Min. Athos Carneiro: "... no alusivo às benfeitorias necessárias, não se reveste de validade jurídica tal cláusula de contrato que exclui de forma completa, total e peremptória a possibilidade quer de retenção, quer de indenização." (Resp. 6738-MG, 4ª T, RJSTJ/TRF-31/184, RT 678/205) Em princípio, pois, será nula cláusula que exclua direito de retenção relativamente às benfeitorias necessárias. Deve-se excluir a validade absoluta da cláusula de não-indenizar e só poderão ser objeto de cláusula excludente de obrigação de indenizar e do direito de reter as obras e despesas que estiverem afetas legalmente ao locador e, mesmo assim, se não disser respeito a benfeitorias necessárias. É evidente que a Embargante tem direito ao reembolso do custeio das benfeitorias realizadas, em virtude, não só da concretização da estrutura predial, mas também, em razão do seu trabalho. As benfeitorias demonstram seu caráter de necessidade, visto que no imóvel locado pelo Embargado não constava nada edificado, havia somente terreno árido e arenoso. Nas palavras do eminente autor Álvaro Manoel Rosindo Bourguignon em sua obra Embargos de Retenção por Benfeitorias, 1ª ed., Ed. RT, 1999, pág. 118: "a cláusula que pretender, sob a roupagem de 'pacto de não indenizar' ou assemelhado, excluir da responsabilidade do locador, vedando ao locatário que as tiver suportando o direito de indenização e retenção será, evidentemente, ineficaz ou, nula de pleno direito." O direito de retenção tem por fundamento a equidade e deriva de princípio implícito do sistema jurídico, vedatório do enriquecimento sem causa e as benfeitorias aludidas pela Embargante são imprescindíveis à manutenção da integridade do bem, portanto, não podem ter a indenização e a retenção excluídas por cláusula contratual. Ainda nas palavras do retro mencionado autor: "O locatário, quando realiza as benfeitorias, pratica ato a que o locador ou proprietário estaria circunstancialmente obrigado, agindo praticamente como seu substituto perante a res, evitando-lhe o dano ou mesmo perecimento do patrimônio." Diante do exposto requer seja recebida essa emenda e também sejam reconhecidas as benfeitorias e a indenização para a Embargante. N. Termos, P. Deferimento., de de Advogado

OFICINA MECÂNICA - LOCAÇÃO - BENFEITORIA ÚTIL - EMBARGOS - AUSÊNCIA DOS REQUISITOS DO ART. 744/CPC - CLÁUSULA - DESISTÊNCIA AO DIREITO DE RETENÇÃO E INDENIZAÇÃO - AUSÊNCIA DE CONSENTIMENTO DO LOCADOR - CONSTRUÇÃO IRREGULAR - INEXISTÊNCIA DE PROVA ESCRITA - DESVALORIZAÇÃO - LEI 8.245/91 EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DAª VARA CÍVEL DA COMARCA DE DO ESTADO DO Autos:/.... Requerente: (...). Requeridos: e outra (qualificação), portador da CI/RG n.º, CNPF n.º, e sua esposa (qualificação), portadora da CI/RG n.º, CPNF n.º, ambos residentes e domiciliados na Rua n.º, Bairro, na Comarca de, Estado do, por intermédio de seu procurador (OAB/...., Av. n.º, Bairro, Comarca de, Estado

do), infra-assinado, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, para, tempestivamente, apresentar IMPUGNAÇÃO AOS EMBARGOS DE RETENÇÃO opostos à execução da sentença por (....), pelo motivos de fato e de direito a seguir expostos: 1 - RESUMO DA INICIAL A requerente opôs Embargos de Retenção à execução de sentença, reivindicando: Retenção do imóvel alugado até o recebimento de indenização daquilo que edificou e valorizou o imóvel; A condenação dos embargados nos ônus da sucumbência, ao reembolso das custas processuais, mais honorários em favor do patrono da locatária; Autorização para retenção do imóvel até que a Locatária/Embargante seja indenizada pelas benfeitorias edificadas no imóvel locado; D

NOTA DA REDAÇÃO

RT