

DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA

JUROS COMPENSATÓRIOS E MORATÓRIOS

Recurso

apelação .

RETENÇÃO — DEDUÇÃO - QUANDO DEVE SER FEITA

RESUMO

- Desmerece acolhida o recurso. Com efeito, deixando de produzir ampla defesa, no processo de cognição, eis que os apelantes não argüíram existência de benfeitorias no imóvel nem pleitearam a correspondente indenização, não podem pretender o "jus retentionis", posteriormente à sentença que decretou o despejo, ocorrendo, assim, preclusão temporal. - A propósito, o magistério de SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA: "Proposta em face do locatário a ação de despejo, e caso tenha ele realizado benfeitorias indenizáveis, cujo ressarcimento pretenda, terá ele de reclamar a indenização quando o oferecimento da contestação, não lhe sendo lícito invocá-las já na fase de execução da sentença, pelas vias dos embargos de retenção. Devem ser, assim, de plano rejeitados os embargos de execução ou de retenção pelo locatário, sob alegação de realização de benfeitorias, se não arguido o fato, quando do oferecimento da peça de bloqueio" ("A Nova Lei do Inquilinato Comentada", 2ª ed., Forense, 1993, págs. 142 e 143). - Em escólio ao art. 35 da Lei nº 8.245, de 21 de outubro de 1991, não discrepa desse entendimento JOÃO CARLOS PESTANA DE AGUIAR: "Assim, diante do disposto no artigo em exame, havendo benfeitorias necessárias realizadas pelo locatário, ou benfeitorias úteis feitas com o consentimento expresso do locador, deverá ser tal fato matéria de defesa na contestação. Só assim se tornará realizável o "jus retentionis", visto que a sentença deverá contemplá-lo, o que implicará a liquidação por arbitramento com depósito do valor apurado para, só após, caber a intimação de desocupação" ("Nova Lei das Locações Comentada", Ed. Lumen Juris, 1992, pág. 56). - No mesmo sentido, prelecionam NAGIB SLAIBI FILHO ("Comentários à Nova Lei do Inquilinato", Forense, 5ª ed., 1992, págs. 174 e 175) e SÍLVIO DE SALVO VENOSA ("Nova Lei do Inquilinato Comentada", Atlas, 1992, págs. 130 e 131). - Impede considerar que o contrato de locação, em sua cláusula terceira (...), exclui indenização e retenção por benfeitorias no imóvel locado. - Ante os expostos fundamentos, nega-se provimento ao recurso de apelação. Ac. de 05-12-1995 Arquivo do EMFOR - TJ/2.635 EMFOR 567

EMENTA

Não reclamada, na ação de despejo, indenização por benfeitorias introduzidas em imóvel locado, a matéria fica preclusa, devendo os embargos de retenção ser rejeitados de plano, por incabíveis na execução da sentença.