

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

INDENIZAÇÃO — DIREITO A SER DISCUTIDO EM AÇÃO PRÓPRIA

RESUMO

- É forçoso observar, desde logo, que direito de retenção, pelo locatário, só é assegurada, em determinadas circunstâncias, quando se trata de benfeitoria. É o que diz o CC (art. 1.199), CPC (art 774), Lei 6.649/79 (art. 26) e a atual Lei 8.245/91 (art. 35), ou até mesmo o art. 516 do CC. - Ora, no caso sob julgamento, não só pela descrição feita na resposta, como até pela própria afirmação feita pelo locatário, trata-se de acessão e não de benfeitoria. - Assim, como se cuida de acessão, não há que se falar em direito de retenção. - Aliás, é facilmente compreensível o tratamento privilegiado que se dispensa à benfeitoria, pois esta é um acessório da coisa principal. A benfeitoria está intimamente ligada ao bem principal. Que é o objeto da locação, na medida em que é realizada para aumentar ou facilitar o seu uso (= útil), conservá-lo ou evitar sua deterioração (= necessária) ou, ainda, para embelezá-lo (= voluptuária). - Acessão, ao contrário, a despeito de se poder tê-la também como acessório, não guarda tamanha relação de intimidade e uso da coisa locada. Como bem acentuou o próprio recorrente invocando o sempre lúcido magistério de WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO, "acessões são obras que criam coisas novas, diferentes e vêm aderir à coisa anteriormente existente". - Por compreender essa distinção entre benfeitoria e acessão é que o legislador só privilegiou com direito de retenção a benfeitoria, apesar de assegurar ao autor da acessão o direito de também ser indenizado. - Qualquer disputa entre locador e locatário, envolvendo acessão, deverá ser resolvida pelo que ficou ajustado contratualmente ou, na omissão deste, à luz da lei aplicável que é o art. 547 do CC. Segundo este, a edificação em prédio alheio incorpora-se ao patrimônio do proprietário, ressalvado ao edificador o direito de ser indenizado, afastado este direito apenas quando proceder com má-fé. - Ora, como o contrato entre as partes desta ação silenciou a respeito de acessão, o locatário tem direito a ser indenizado, desde que não provada sua má-fé. - Acontece que essa discussão não cabe ser discutida dentro dos limites de simples ação de despejo. O direito do locatário a eventual indenização deve ser deduzido em ação própria. - Vale observar que, ao contrário da acessão, o tema das benfeitorias e suas consequências, é admitido discutir em sede de ação de despejo por causa do direito de retenção que a lei, em determinadas situações, assegura ao locatário. Afastado o direito de reter a coisa locada na hipótese de acessão, a pretensão indenizatória do locatário, pela mesma, não admite discussão e solução em ação de despejo. - Adotado esse entendimento não vejo como acompanhar a r. sentença quando afastou a possibilidade de indenização por acessão, invocando cláusula contratual que cuida de benfeitoria, matéria que não se confunde com acessão. - Ora, se o locatário realizou acessões, agindo de boa-fé, não seria justo que as mesmas fossem incorporadas gratuitamente ao patrimônio do proprietário, sob pena de se consagrar enriquecimento sem causa, à custa do locatário. - Desta forma, deve ser ressalvado ao recorrente o direito de, em ação própria, pleitear indenização pelas alegadas acessões, afastada qualquer discussão sobre as mesmas nesta ação de despejo, inclusive aquela relativa a direito de retenção. Ac. de 26-

EMENTA

O direito de retenção pelo locatário só é assegurado, em determinadas circunstâncias, quando se trata de benfeitoria e não de acessão. - O autor da acessão, porém, tem direito a ser indenizado, quando contrato de locação for silente a esse respeito, desde que não prova a sua má-fé. Tal discussão, no entanto, não cabe dentro dos limites de simples ação de despejo. O direito do locatário a eventual indenização deve ser deduzido em ação própria.