

RETENÇÃO POR BENFEITORIAS

RENÚNCIA EXPRESSA

INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS — DIREITO RECONHECIDO

RESUMO

- A sentença de fls. 146 julgou-a procedente, determinando a reintegração dos autores na posse do imóvel, conforme pleiteado; reconheceu, no entanto, que os réus construíram no local de a fé, pelo que devem ser indenizados pelas obras realizadas; isto se fará, todavia desde que estas obras estejam regularizadas junto a Prefeitura Municipal; e se não estiverem, desde que tenham os requisitos necessários a essa regularização, devendo tais providências serem apuradas em posterior execução. - Sendo os réus beneficiários da justiça gratuita, ficaram isentos do pagamento das custas, devendo resgatá-las, porém, assim como aos honorários, se e quando isto se tornar possível. - Em razões de apelação, pedem os réus a reforma parcial do julgado, situando-se tão só no tocante à indenização: querem que esta seja paga pelos autores independentemente da regularização das obras junto à edilidade, uma vez que, como possuidores de boa fé, àquela hão direito, por determinação legal. - Os apelados apresentaram contra-razões ao recurso argumentando que os réus são possuidores de má fé, razão pela qual a nenhuma indenização têm direito. - Sem preparo, por serem o réu beneficiários da assistência judiciária, subiram os autos. - É o relatório. 2 - Em primeiro lugar, desde logo se afasta o pedido formulado em contra razões, eis que impossível conhecê-lo; os autores não apelaram e nem interpuseram recurso adesivo no prazo que lhes facultava a lei. - Em tais condições, no tocante a esta parte do julgado, nada mais há por discutir ou alterar: a sentença acolheu o pedido dos autores, mas, por outro lado, reconheceu que os réus eram possuidores de boa fé, daí porque lhes concedeu indenização pelas benfeitorias realizadas. 3 - O recurso dos réus se atém a um único ponto: a indenização, já concedida, tendo em vista o reconhecimento da boa fé, não pode ficar condicionada a uma obrigação a ser adimplida pelos indenizados junto a terceiro; obrigação esta que se resume na regularização das obras junto aos órgãos municipais. 4 - Justo lhes é o reclamo, razão porque a apelação é provida para o fim pleiteado, isto é, para que se exclua a condição mencionada. 5 - Ribas, em seu estudo sobre a posse, ao tratar destas duas modalidades - posse de boa fé, posse de má fé - remete à opinião de dois grandes juristas, MAINZ e SAVIGNY: para o primeiro, possuidor de boa fé era aquele que acreditava ter o direito ao bem, fosse a título de proprietário, fosse na qualidade de credor pignoratício, enfiteuta, superficiário, etc. Quando a posse não vinha acompanhada dessas convicção, o seu titular não seria de boa, mas de má fé (CHARLES MAINZ, "Cours de Droit Romain" Bruxelas 1876. vol. I pág. 641). - SAVIGNY ampliou este conceito: ressaltando que a expressão "bonae fidei possessio" comportava caráter vago e impreciso, acrescentou que ela podia dizer respeito a qualquer motivo que servisse de fundamento à detenção: "celui qui croit avoir pour sa détention le motif l'égal qu'il s'agit précisément d'avoir se nommé 'bonae fidei possessor'": tal será, por exemplo em matéria de usucapião, aquele que em razão da 'justa possessionis causa', acredita realmente possuir condições de adquirir a propriedade (FRÉDÉRIC CHARLES DE SAVIGNY, "Traité de la possession en droit romain" Bruxelas, 1893, pág 82). - A posse de boa fé é, então toda posse ou detenção "acompanhada da sincera convicção da justiça do título pelo qual se possui ou detém a coisa" (ANTONIO JOAQUIM RIBAS, "Da posse e das ações possessórias segundo o Direito Pátrio comparado com o Direito Romano e Canônico" São Paulo 2ª ed., 1901, pág. 54). 6 - Diz o artigo 516 do Código Civil Brasileiro que "o possuidor de boa fé tem direito à indenização das benfeitorias que no imóvel realizou, podendo exercer, inclusive o direito de retenção pelo valor das necessárias e úteis". Daí se depreende que, reconhecida a boa fé, nenhuma outra condição se imporá, senão a existência dessas mesmas benfeitorias (a respeito cf. TITO FULGÊNCIO "Da posse e das ações possessórias", São Paulo, 1927, pág. 177). 7 - Neste caso concreto, os réus demonstraram que haviam se tornado compromissários

compradores de imóvel, deste tomando posse com base em título que, até o momento da ação, acreditavam ser justo, pois lhes fora transmitido por quem declarara ser legítimo senhor e possuidor. - Ali construíram modestas residências, cujas se exibem nas fotografias de fls. 94/95. - Se lhes foi ou não concedido o prévio "habite-se" pela Prefeitura, a esta altura

EMENTA

Diz o artigo 516 do Código Civil Brasileiro que "o possuidor de boa fé tem direito à indenização das benfeitorias que no imóvel realizou, podendo exercer, inclusive, o direito de retenção pelo valor das necessárias e úteis". Daí se depreende que, reconhecida a boa fé, nenhuma outra condição se imporá, senão a existência dessas mesmas benfeitorias.