

# RETENÇÃO POR BENFEITORIAS

## RENÚNCIA EXPRESSA

Recurso REsp 28.489-  
Tribunal STJ  
Julgado em 07/04/1997

### INDENIZAÇÃO POR ACESSÕES — QUANDO SE LEGITIMA

#### RESUMO

- Para o melhor entendimento da demanda, faço uma retrospectiva dos acontecimentos que a precederam. - A apelada Maria Helena S. D. recebeu, em 29.11.1989, da Sociedade de Habitação do Amazonas - SHAM, a posse sobre um imóvel localizado na Rua 248 n. 9, do Conjunto Cidade Nova, objeto de contrato de compra a prazo firmado pelas partes (f.). - Como é de geral sabença, o Conjunto Cidade Nova foi construído com o objetivo de suprir a demanda por moradias populares, atendendo às necessidades prementes da Capital, em que a habitação, ainda hoje, se constitui em problema de enorme relevância social. - Em vista dessa finalidade, os contratos para aquisição dessas moradias populares previam que os promitentes compradores deveriam ocupá-los no prazo máximo de 30 (trinta) dias, não lhes sendo permitido abandoná-los ou cedê-los a terceiros, ainda que em comodato. Afinal, em tais casos a destinação social dos imóveis estaria sendo deturpada. - A Sra. Maria Helena S. D., contudo, não obedeceu àquelas exigências contratuais e não ocupou o imóvel que acima mencionei. Atendendo a um pedido da Sra. Maria Rosalina S. A., cedeu a esta a posse do imóvel, sob o compromisso de que o devolveria tão logo exigido. Descumpriu, portanto, a vedação de entregar o imóvel a terceiros. - Em abril de 1991, a apelada Maria Helena S. D. ajuizou a ação de reintegração de posse, perante a 9ª Vara Cível da Capital, contra a Sra. Maria Rosalina S. D., argumentando que esta recusava-se a restituir o imóvel que lhe emprestara (f.). - Contestando a ação (f.), Maria Rosalina S. A. alegou que o imóvel reclamado fora objeto de contrato de compra firmado com a SHAM (f.), que lhe outorgara a respectiva posse. Naquela oportunidade, juntou documento emitido pela SHAM (f.), em que se informa que o imóvel fora retomado de Maria Helena S. D.. - Os fatos eram de clareza solar: como Maria Helena S. D. infringiu o contrato, a SHAM providenciou a sua rescisão e retomou o imóvel, transferindo-o a sua ocupante de fato, Sra. Maria Rosalina S. A.. - Do ponto de vista possessório, a posse de Maria Helena S. D. perdeu a legitimidade, tornando-se abusiva e injusta, pois fulcrada no contrato que mantinha com a SHAM, que se extinguiu. De conseqüência, também a posse que Maria Rosalina S. A. exercia, como comodataria, tornou-se injusta. Ocorre que esta, em seguida, firmou contrato de compra com a SHAM. Portanto, a sua posse injusta, como comodataria, transmutou-se em posse justa, como promitente compradora do imóvel. - A questão, portanto, não encerrava grande complexidade. Caberia ao julgador verificar, apenas, se fora regular a rescisão do contrato de Maria Helena S. D.. Para tanto, a SHAM poderia fornecer subsídios decisivos. - O Juiz da 9ª Vara Cível, porém, desprezou as informações que a SHAM poderia oferecer, perdendo a oportunidade de decidir com exatidão. Julgou a ação procedente (f.), argumentando que existiu entre as partes um comodato verbal e que Maria Rosalina S. A. exercia posse precária sobre o imóvel. Na ocasião, o Juiz amparou seu silogismo nos arts. 487 e 497 do CC brasileiro, que tratam de detenção, e não de posse. Esqueceu o ilustre Magistrado que a posse obtida por contrato, como sói ser a natureza do comodato, não é precária. Não enxergou, de outro lado, a transmutação da posse de Maria Rosalina S. A. que, à época do julgamento da ação, possuía o imóvel como promitente compradora, autorizada pela proprietária do imóvel, a SHAM, e não mais em virtude do comodato. - Maria Rosalina S. A. apelou contra a r. sentença (f.). A SHAM, como terceira prejudicada, também (f.), ressaltando o fato de Maria Helena S. D. ter afrontado o contrato de compra que firmou, ao não ocupá-lo no prazo avençado e ao cedê-lo a outrem. Citou inclusive precedente desta 2ª Câmara Cív. no sentido de que era legal a rescisão do

contrato, se o mutuário cede o imóvel a terceiros. Concluiu dizendo que a posse de Maria Rosalina S. A. apresentava-se justa e merecia proteção. - Esta 2ª Câmara Cívica tomou conhecimento dos recursos. Coube ao ilustre Des. Paulo dos Anjos Feitoza relatá-los. Sua Excelência, no entanto, pondo de lado a circunstância de que as posses em análise tinham origem contratual, e que uma delas havia perdido a legitimidade, votou no sentido de improver as apelações, entendendo que Maria Helena S. D. agira altruisticamente, ao emprestar o imóvel a Maria Rosalina S. A., e que não ocupara o imóvel no prazo avençado por motivo de força maior, qual fosse não ter quem cuidasse de seus filhos.

#### **EMENTA**

É do réu o ônus de provar o fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor (CPC, art. 333, II). Assim, não se tendo demonstrado que o possuidor tinha conhecimento do litígio existente sobre o imóvel em que erigiu construções, deve este ser indenizado pelo respectivo valor das acessões (CC, arts. 516 e 548), que, nesse particular, têm tratamento semelhante ao das benfeitorias úteis.