

RETENÇÃO POR BENFEITORIAS

RENÚNCIA EXPRESSA

Julgado em

06/11/1996

RESSARCIMENTO DAS ACESSÕES — DESCABIMENTO

RESUMO

- Improsperável a pretensão irrenunciável, preenchendo a sentença recorrida os requisitos legais preceituados nos arts. 458 et seq. do CPC. No mérito, em que pese o grande problema social revelado nos presentes autos e que reproduzem o drama espalhado por todo o Brasil, não podia o julgador monocrático, diante da verdade formal colhida, chegar a outro desiderato, que não a improcedência dos embargos. - De fato, a sentença de primeiro grau que julgou procedente a ação de reintegração de posse, confirmada pelo v. acórdão anexado, com trânsito em julgado, reconheceu os recorrentes como invasores, configurada a posse de má-fé. - Conforme preleciona WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO, in Curso de Direito Civil, Direito das Coisas, 31.a ed., Saraiva, 1994, p. 69: "Já o possuidor de má-fé apenas tem direito ao ressarcimento das benfeitorias necessárias. Não lhe assiste, portanto, direito de ser indenizado pelas benfeitorias úteis, nem o de levantar as voluptuárias (CC, art. 517). Devido à má-fé, o possuidor só é ressarcido do valor das benfeitorias necessárias, executadas com a conservação da própria coisa. Quanto às úteis e às voluptuárias, ele as perde em favor do proprietário, que as recebe gratuitamente, como compensação pelo tempo em que permanece privado da posse. Tal a situação do esbulhador, cuja má-fé se ressalta, ao ficar vencido na ação possessória. Igualmente não lhe assiste o direito de retenção". - Destarte, agindo reconhecidamente de má-fé, não caberiam embargos por retenção de benfeitorias úteis ou voluptuárias. - Ainda que assim não fosse, a recepção dos embargos tem sua aceitação estrita, não se estendendo às acessões. - No caso em tela, as edificações realizadas não se destinam à conservação, ou à melhoria das condições do imóvel, não podendo ser catalogadas como benfeitorias necessárias, ou úteis ao imóvel em si, passíveis de aproveitamento pelo titular do domínio ao recuperar a posse. "Cumpra não confundir benfeitorias, cuja importância é capital na teoria da posse, consoante se pode verificar dos arts. 516 a 519 do CC, com plantações e construções que constituem acessão, regidas pelos arts. 545 e 549 do mesmo Código. Benfeitorias são obras ou despesas efetuadas na coisa para conservá-la, melhorá-la ou embelezá-la; acessões são obras que criam coisas novas, diferentes, e que vêm aderir à coisa anteriormente existente. Mercê dessa diferenciação, claramente estabelecida pela doutrina, plantações e construções, sendo coisas novas, que se agregam às já existentes, só podem ser catalogadas como acessões" (op. cit., p. 158). "No mesmo sentido a preleção de ORLANDO GOMES, ao diferenciar benfeitorias de acessões, fazendo ver que aquelas têm cunho complementar, ao passo que estas são coisas novas, como as plantações e construções, por isso que obedecem a regras próprias (Direitos Reais, Forense, 1983, n. 49, p. 64)" (in JTACSP-RT 116/201). - A distinção é fundamental, à medida do tratamento que lhe deu a lei civil. Assim é, que o proprietário do terreno em que realizada a edificação por outrem, a adquire por força de acessão. O executor da obra, automaticamente, a perde em favor do dono do imóvel, valendo a regra de que o acessório segue o principal, sem que exerça qualquer influência o seu valor. Porém, ainda que qualificado o possuidor e construtor como de boa-fé, lhe é inadmissível exercitar o jus retentionis, possível exclusivamente no que tange às benfeitorias (art. 516 do CC). - Em consequência, somente lhe assistiria direito à indenização, mas nunca à retenção. MARIA HELE NA DINIZ salienta não haver em nossa sistemática processual nada "que permita o direito de retenção por acessão, em razão do direito de ressarcimento". No mesmo diapasão, ORLANDO GOMES, SÍLVIO RODRIGUES e CLÓVIS BEVILACQUA, assinalando, exclusivamente, caber ao edificador de boa-fé uma indenização. - Assim, ainda que fosse reconhecida a boa-fé por esse argumento, igualmente incabíveis os embargos, uma vez que as obras noticiadas e rotuladas de benfeitorias se

constituem em acessões, disciplinadas pelos arts. 545 a 549, do CC, "que não possibilitam o exercício do direito de retenção a que alude o art. 744 do CPC" (RT 616/144). Julgado em 07-11-1996 Revista dos Tribunais, Julho de 1997, vol. 741, pág. 281 EMFOR 613

EMENTA

Caracterizada a má-fé, o possuidor somente terá direito ao ressarcimento das benfeitorias necessárias, que não são catalogadas como acessões, pois não se destinam à conservação ou à melhoria das condições do imóvel, passíveis de aproveitamento pelo titular do domínio ao recuperar a posse.

NOTA DA REDAÇÃO

RT