

EXEQUENTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF  
EXECUTADO : ANTONIO ARNALDO DEBONA - ESPÓLIO  
: DE BONA CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA  
ADVOGADO : MICHEL ARON PLATCHEK  
: WILSON SEBASTIÃO GUAITA JUNIOR

### DESPACHO/DECISÃO

1. Trata-se de petição intitulada como 'embargos de retenção por benfeitorias', ajuizada por JANDIR SCHMITT (CPF/MF sob n. 019.602.809-45) contra DE BONA CONSTRUÇÕES CIVIS LDA, tendo em vista ordem deste Juízo para realização de leilão do bem imóvel descrito na matrícula sob nº 61.862, do 1º Ofício do Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca, de propriedade dos executados.

Sustenta que é locatário do referido imóvel, cujo aluguel corresponde à R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) mensais, com o pagamento de R\$ 5.400,00 (cinco mil e quatrocentos reais) pagos em moeda corrente antecipadamente, referente ao primeiro ano de aluguel e o valor de R\$ 21.600,00 (vinte e um mil e seiscentos reais) a ser compensado pela reforma realizada na referida sala, ficando o locador/executado obrigado a ressarcí-lo dos valores pagos antecipadamente.

Afirma que os presentes embargos têm o condão de dar ciência a terceiros interessados em arrematar o imóvel descrito acima, fato que ressalta a sua boa-fé presente nos embargos ora propostos.

Por fim requer a condenação da Embargada ao pagamento de indenização pelas acessões (benfeitorias) erigidas pelos Embargantes no imóvel, pelo seu valor atual.

É o relatório. Decido.

2. Inicialmente, cabem algumas palavras sobre a via processual eleita pela parte embargante.

O artigo 744 do Código de Processo Civil, que versava sobre os embargos de retenção por benfeitorias, foi revogado pela Lei n.º 11.382/2006, passando a matéria a ser discutida através de embargos à execução (artigo 745, inciso IV, do referido Código), nos casos de execução de título para entrega de coisa certa (artigo 621, do CPC).

O meio processual previsto no artigo 744 do CPC, que, consoante acima explicado, deixou de vigorar em razão da Lei n.º 11.382/2006, possui natureza jurídica de ação incidental ao processo de execução e tem por escopo condicionar a entrega da coisa à satisfação do crédito decorrente da realização das benfeitorias. Esses embargos fundam-se no *jus retentionis*, que é o direito assegurado ao possuidor de boa-fé de reter a coisa em que tenha feito benfeitorias necessárias ou úteis até ser indenizado devidamente.

Caso este Juízo entendesse pela possibilidade de utilização deste meio processual, uma vez que a execução de título extrajudicial foi distribuída em 21/07/1995, ou seja, antes da alteração do CPC (Lei n. 11.382/2006), a petição do evento 63 deveria ter sido distribuída como ação própria, dependente a esta execução de título extrajudicial.

Todavia, apenas para constar, ainda que formulado em ação própria, o pedido de retenção por benfeitoria não poderá ser acolhido, vez que o processamento da mencionada ação seria inviável. Isso porque mencionado dispositivo legal estabelecia que:

*'Na execução de sentença, proferida em ação fundada em direito real, ou em direito pessoal sobre a coisa, é lícito ao devedor deduzir também embargos de retenção por benfeitorias'(grifei)*

A meu ver, entretanto, a hipótese dos autos não se enquadra no artigo acima transcrito, porquanto o pedido formulado refere-se a pleito de retenção/indenização de benfeitorias realizadas em imóvel objeto de contrato de locação entre particulares. Tem-se, então, que o pedido de retenção de benfeitorias úteis ou necessárias realizadas pelo locatário, está afeto ao Direito das Coisas e aos efeitos da Posse, pelo que a Justiça Comum Estadual é quem detém a competência material para a apreciação e julgamento da questão.

Ressalte-se que, o pedido de retenção de benfeitorias realizadas em imóvel penhorado em execução de competência desta Justiça Federal se limitaria àquelas benesses que pudessem ser excluídas da constrição. Para tanto, necessário seria que estas fossem passíveis de levantamento sem detrimento do bem e, desde que, comprovadamente realizadas pelo peticionante. Entretanto, esta não é a hipótese narrada nos autos, pelo que não se revela cabível a retenção pretendida, sem a especificação necessária.

Ante o exposto, indefiro o pedido do evento 63.

Intime-se o peticionário.

Cascavel, 24 de outubro de 2014.

**Lília Côrtes de Carvalho de Martino**  
**Juíza Federal**

