

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 26.752, da Comarca de ANDRADAS, sendo Apelante: LEVINO TEIXEIRA e Apelados: FLÁVIA LEONARDI RAMALHO e OUTROS.

A C O R D A, em Turma, a Terceira Câmara Civil do Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., e sem divergência na votação, dar provimento parcial à apelação, pelos fundamentos constantes das inclusas NOTAS TAQUIGRÁFICAS, devidamente autenticadas, que ficam fazendo parte integrante desta decisão.

Custas, na forma da lei.

Belo Horizonte, 11 de março de 1986.

JUIZ CLÁUDIO COSTA, Presidente e Vogal.

JUIZ CUNHA CAMPOS, Relator.

JUIZ HUGO BENGTSSON, Revisor.

NOTAS TAQUIGRÁFICAS

"RETIRADO DE PAUTA POR AUSÊNCIA JUSTIFICADA
DO JUIZ REVISOR."

NOTAS TAQUIGRÁFICAS

O SR. JUIZ CUNHA CAMPOS:

"a) Observei, ao relatar o recurso, que o apelante ofereceu embargos calcados no art. 744 do CPC e viu os mesmos rejeitados pela sentença proferida no Juízo monocrático.

Inconformado, o embargante endereçou apelação a este Tribunal, recurso este que veio a tempo e modo e do qual conheço.

b) Data venia o MM. Juiz parte de premissa errada, ao asseverar "que as benfeitorias úteis ou necessárias somente asseguram a retenção, quando houver expresse consentimento do locador".

Razão não assiste ao digno Magistrado.

Entre outras, observa Sylvio Capanema de Souza, ao se referir ao art. 26 da Lei 6649/79:

"A redução do artigo 26 merece reparos.

Ao leitor desavisado pode parecer que a ressalva constante de sua parte final se refere também às benfeitorias necessárias, quando, na verdade, diz respeito apenas às úteis." (A nova lei do inquilinato, Ed. Forense, Rio, 1979, p. 150).

Dessarte, não há que se cogitar aqui de consentimento do locador.

c) A segunda questão a se enfrentar refere-se ao gênero de prova a se admitir neste feito.

Percebe-se que se cuida de valores pequenos, e esta constatação deve guiar o critério a se manejar na aferição da prova produzida.

Ao se cuidar de importâncias pequenas (mesmo ínfimas) não seria razoável exigir-se das partes a realização de

prova pericial cujo custo absorveria o próprio valor das indenizações pedidas.

De outra face, atentos à norma contida no artigo 401 do CPC, é de se receber a prova testemunhal. Os valores em disputa são inferiores ao décuplo do salário mínimo vigente na época dos fatos e na época da colheita da prova.

Observo ainda que a testemunha sincera não pode manifestar extrema precisão de detalhes em relação a fatos ocorridos há dez anos atrás. Deve o depoente dizer o bastante e de modo claro, mas, se sincero, não entrará em minudências.

Daí porque as testemunhas ouvidas me convenceram.

d) Os reparos, as obras realizadas, se conceituam como necessárias porque indispensáveis ao uso normal do prédio.

A testemunha de fl. 21 TA nos relata o conserto de um telhado, e, à evidência, reparar telhado é benfeitoria necessária porque o inquilino não pode ficar ao tempo.

O depoente de fl. 22 TA é incisivo: "os consertos efetuados por Levino, no prédio, não foram para beneficiá-lo ou a sua família mas sim para evitar que o prédio desabasse".

A testemunha de fl. 23 TA noticia que "levantou uma parede que havia caído."

A meu ver, evidenciado o caráter necessário destas benfeitorias.

e) Tenho que o feito não comportava uma perícia.

As testemunhas se mostram convincentes.

Tenho que o valor de Cr\$35.850 atribuído aos serviços realizados no telhado, como razoável (Cr\$20.000 + 15.850).

Quanto à parede, o preço atribuído de Cr\$7.600 aparece no depoimento de Ursulino, como abaixo do valor atual. Há



documento referente a este serviço nos autos de ação de despejo (fl. 19 TA dos autos em apenso). Entendo justo pagá-lo pelo valor de Cr\$7.600.

Excluo deste elenco o valor de uma parede de "duratex" porque removível (fl. 21 TA).

Dada a peculiaridade da espécie, quando se li da com pequenas quantias e dispendidas já há muito tempo, estou em que se deva usar antes de mais nada o bom senso e considerar os depoimentos que tenho como sinceros, autênticos.

O caráter necessário das obras foi provado.

Razoável é que o apelante receba a quantia de Cr\$43.450,00, correspondente à soma das parcelas acima: Cr\$15.850,00, Cr\$20.000,00 e Cr\$7.600,00 como pedido a fls. 3, 6 TA.

f) Dou provimento parcial para julgar procedente em parte o pedido, para reconhecer o direito de indenização e retenção quanto a Cr\$43.450,00.

Corrigidos na forma da Lei 6899/81, a partir do ajuizamento destes embargos. Honorários de advogado do apelante: 15% sobre o valor corrigido da condenação, custas do processo e do recurso: cada parte pague 50%. O advogado dos Apelados já teve seus honorários fixados na ação de despejo. Observar-se-á o disposto no Decreto 2283/86."

O SR. JUIZ HUGO BENGTTSSON:

"A r. sentença que decretou o despejo assegurou ao locatário o direito de retenção por benfeitorias.

Assim é que, o legislador, ao tratar da execução para a entrega de coisa certa, estabeleceu no art. 628 do CPC, que, "havendo benfeitorias indenizáveis feitas na coisa pelo devedor ou por terceiros, de cujo poder ela houver sido tirada, a liquidação prévia é obrigatória..." Esse dispositivo, aliás, se conjuga e se coaduna com os preceitos do art. 744, incisos e parágrafos.



No caso, uma perícia sobre as descritas e apontadas benfeitorias teria um gasto aproximado, até mesmo maior, do valor das mesmas. Assim, temos que desnecessária tal prova ou estimativa por "experts". Basta a comprovação de sua realização e existência, aceitando-se, se razoável, o valor estimado pelo credor das mesmas, no conjunto das demais provas.

As testemunhas, especialmente as de fls.21-22 e 23-TA, a toda evidência, apontam algumas benfeitorias realizadas no imóvel, pelo embargante, e atribuem, até, valores, porém, um pouco superiores aos discriminados na inicial.

Na verdade, a recomposição do telhado e a construção de parede se constituem como benfeitorias necessárias, à luz do disposto no art. 65, § 3º, do Código Civil.

Estou com o em. Relator, que examinou, com detalhes, a questão, para dar provimento parcial à apelação e julgar procedente, em parte, o pedido, com o reconhecimento ao direito de indenização e retenção, no valor de Cr\$43.450 (quarenta e três mil, quatrocentos e cinquenta cruzeiros), com correção monetária a partir do ajuizamento dos embargos, observando-se, a partir de 28.02.86, o disposto no Dec. 2283/86.

Sucumbência, com o Relator."

O SR. JUIZ CLÁUDIO COSTA:

"De acordo."

O SR. JUIZ PRESIDENTE:

"DERAM PROVIMENTO PARCIAL À APELAÇÃO."