



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000319639

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2016083-86.2025.8.26.0000, da Comarca de Limeira, em que são agravantes PAULO FROES MARTINS e EVA ALVES DE OLIVEIRA MARTINS, é agravado ROLAMAR CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ALFREDO ATTÍE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

COMARCA: **LIMEIRA**
AGRAVANTE: **PAULO FROES MARTINS E OUTRO**
AGRAVADOS: **ROLAMAR CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**

VOTO N.º 27.011

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. Decisão interlocutória que acolhe pedido de nova avaliação pericial mantida. Necessidade de apuração do valor para a regularização do imóvel, conforme determinado por esta Colenda Câmara em julgamento do recurso de apelação. Indenização, ademais, que deve corresponder ao valor de mercado do imóvel, conforme o art. 1.222 do CC/2002.
RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento contra decisão interlocutória proferida nos autos de ação com pedidos condenatórios e desconstitutivo, envolvendo promessa de compra e venda, em fase de cumprimento definitivo de sentença, que acolheu pedido de nova avaliação pericial (fls. 334/336).

Agravam os autores pretendendo a reforma da decisão. Alegam, em síntese, o seguinte: a) o método Ross/Heidecke (fls. 142/144) encontra respaldo na prática comum de avaliações de construções, mostrando-se compatível com o padrão construtivo das benfeitorias e com os valores do mercado imobiliário da região, não havendo elementos que indiquem erro técnico ou distorção; b) na decisão recorrida não consta qual o método deverá ser adotado na nova perícia; c) o laudo de fls. 166/176 seguiu critérios técnicos e o perito é profissional equidistante; d) violação ao art. 473 do CPC; e) prejuízos financeiros com a realização de nova perícia; f) os agravantes providenciaram a regularização da construção junto à Prefeitura de Limeira.

Recurso tempestivo, cabível, dispensado o preparo.

Contraminuta a fls. 26/30.

É O RELATÓRIO.

O recurso não comporta provimento.

Cuida-se de ação com pedidos condenatórios e desconstitutivo, envolvendo promessa de compra e venda, em fase de cumprimento definitivo de sentença.

A decisão recorrida acolheu pedido de nova avaliação pericial, nos seguintes termos (fls. 334/336):

“Vistos. Trata-se de liquidação de sentença por arbitramento. Indefiro o pedido de aplicação da “acessão inversa”, nos termos do artigo 1.255, parágrafo único, do Código Civil, pois violaria a coisa julgada, uma vez que já foi reconhecido judicialmente o direito dos autores à rescisão do contrato de compromisso de compra e venda do imóvel, com restituição parcial dos valores pagos e indenização pelas benfeitorias, sem prejuízo do dever dos autores de pagar indenização por fruição do bem ou taxa de ocupação. A vendedora será reintegrada na posse do imóvel após o pagamento das benfeitorias, quando então poderá dispor livremente do bem, razão pela qual indefiro o pedido de conversão desta liquidação de sentença em perdas e danos para alienação judicial do bem, conforme pleiteado a fls. 175. A ação foi julgada procedente para decretar a resolução do contrato celebrado entre as partes de compromisso de compra e venda de imóvel, condenando-se a construtora a devolver 80% dos valores pagos pelos autores e a indenizar as benfeitorias realizadas no imóvel (fls. 111/116 dos autos principais). Foi dado parcial provimento ao recurso de apelação para reconhecer o dever dos autores de pagar indenização por fruição do bem ou taxa de ocupação, arbitrada em 0,5% por mês sobre o valor atualizado do contrato. E quanto à liquidação da sentença por arbitramento foi expressamente determinado que fossem apurados os custos para a regularização da edificação perante os órgãos públicos e na matrícula do imóvel, assim como a qualidade da estrutura para aferição do valor da indenização, devendo ser abatidos eventuais gastos, o mesmo ocorrendo caso se constate a necessidade de desfazimento da edificação (fls. 159/167). Verifica-se, entretanto, que o Sr. Perito Judicial não se atentou para o que ficou determinado no v. acórdão, pois nada mencionou em seu laudo pericial a respeito da regularidade ou não da edificação, silenciando conseqüentemente a respeito dos custos para eventual regularização e abatimento dos gastos. A indenização das benfeitorias tem por objetivo afastar

o enriquecimento sem causa do proprietário do terreno, mas também não pode servir, na outra ponta, como forma de enriquecimento sem causa do comprador, que desistiu de adquirir o imóvel. Como não poderia deixar de ser, a indenização precisa ser justa. De acordo com o artigo 1.222 do Código Civil, “o reivindicante, obrigado a indenizar as benfeitorias ao possuidor de má-fé, tem o direito de optar entre o seu valor atual e o seu custo; ao possuidor de boa-fé indenizará pelo valor atual” (sublinhei). Os autores são possuidores de boa-fé, conforme reconhecido na sentença, de modo que devem ser indenizados pelo “valor atual” das benfeitorias, ou mais precisamente, pelo seu “valor atual de mercado”. Qualquer valor diferente do “valor atual de mercado” acarretará enriquecimento sem causa de alguma das partes. Para a realização do trabalho pericial, o Sr. Perito optou por usar o método Ross/Heidecke, por meio do qual se apura o valor da benfeitoria com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's), fornecidos por órgãos independentes (fls. 142). Trata-se, portanto, de método baseado no preço de custo das benfeitorias, que não é o mais adequado para se apurar o “valor atual de mercado”. Assim, deverá o Sr. Perito Judicial realizar nova avaliação pelo método mais adequado à necessidade da presente demanda, a fim de se apurar o “valor atual de mercado” das benfeitorias a serem indenizadas, preferencialmente com o levantamento de negócios efetivamente realizados, envolvendo imóveis do mesmo padrão ou de padrão semelhante na mesma área onde se situa o imóvel objeto da perícia, justificando adequadamente eventuais correções/ajustes de valores. Na nova avaliação deverá o Sr. Perito Judicial se atentar também para o que ficou determinado no v. acórdão de fls. 159/167 dos autos principais, “apurando eventuais custos para a regularização da edificação perante os órgãos públicos e na matrícula do imóvel, assim como a qualidade da estrutura para aferição do valor da indenização, devendo ser abatidos eventuais gastos, o mesmo ocorrendo caso se constate a necessidade de desfazimento da edificação”

Nada a reparar na decisão.

A controvérsia envolve liquidação de sentença, em que se deve apurar o valor do imóvel, das benfeitorias, bem como os gastos para a sua regularização ou demolição.

Foi realizada perícia, que, embora tenha apontado o valor de R\$ 841.773,76 (laudo 100/158 e complemento a fls. 306/311), não esclareceu qual seria a quantia necessária para a regularização do imóvel, conforme determinado por esta Colenda Câmara quando do julgamento do recurso de apelação (*“mister que também sejam apurados os custos para a regularização da edificação perante os órgãos públicos e na matrícula do imóvel, assim como a qualidade da estrutura para a aferição do valor da indenização, devendo ser*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

abatidos eventuais gastos, o mesmo ocorrendo caso se constate a necessidade de desfazimento da edificação” – fls. 167).

Correta a decisão, portanto, que determinou o refazimento da perícia.

Ademais, quanto ao método Ross/Heidecke, como bem destacado na decisão recorrida, deve ser reconhecido o valor atual de mercado do imóvel, nos exatos termos do art. 1.222 do CC/2002. Deve o perito levar em consideração outros imóveis na região, portanto, valendo-se de método comparativo.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

ALFREDO ATTÍE
Relator