



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000353118

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2078568-25.2025.8.26.0000, da Comarca de Jardinópolis, em que é agravante MARIO HIRATUKA, são agravados JORGE LUIZ RASSI e SILVANA SAQUY RASSI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 21ª 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 PAULO ALCIDES (Presidente), MIGUEL PETRONI NETO E DÉCIO RODRIGUES.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

PAULO ALCIDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 53452

AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 2078568-25.2025.8.26.0000
COMARCA : JARDINÓPOLIS
AGRAVANTE(S): MÁRIO HIRATUKA
AGRAVADO(S) : JORGE LUIZ RASSI E
SILVANA SAQUY RASSI

RESCISÃO CONTRATUAL C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Liquidação de sentença. Homologado o valor de R\$ 107.611,85, a título de indenização a ser paga pelo réu aos autores pela dilapidação das benfeitorias. Dever do possuidor de zelar pela integridade do bem enquanto estiver na sua posse. Danos verificados antes de sua saída do imóvel. Índícios trazidos pelos demandantes, os quais somados à conclusão do perito quanto à deterioração das benfeitorias, constituem prova capaz de imputar ao requerido a responsabilidade pelos danos causados. Observância do princípio da boa fé objetiva. Decisão mantida.
RECURSO DESPROVIDO.

MÁRIO HIRATUKA interpõe recurso de agravo de instrumento contra a r. decisão (fls. 15/17), proferida na ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse, em fase de liquidação de sentença, proposta por JORGE LUIZ RASSI e SILVANA SAQUY RASSI, que homologou o valor de R\$ 107.611,85, a título de indenização a ser paga pelo réu aos autores pela dilapidação das benfeitorias, corrigido monetariamente a partir de 14.07.2023 (data de elaboração do laudo pericial).

Sustenta, em síntese, após devolução do imóvel, serem os autores os responsáveis pela integridade do bem, o qual se encontra em área industrial onde são comuns os assaltos, sendo inconclusivo o laudo pericial quanto à sua responsabilidade. Considera desnecessária a entrega das chaves ante a ausência de muros e portões, sendo dever dos requerentes comprovarem os fatos constitutivos de seu direito. Informa que eventual direito de indenizar deve corresponder apenas sobre a estrutura metálica que

retirou do local (fls. 01/14).

Indeferida a liminar pleiteada.

Dispensada a intimação da parte contrária, ante a ausência de prejuízo.

É o relatório.

Trata-se de incidente de liquidação de sentença instaurado na ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse, a qual foi julgada procedente para declarar rescindido o instrumento particular de venda e compra, com a consequente perda, pelo réu, de 30% dos valores referentes às prestações contratuais quitadas, devendo os autores restituírem os restantes 70% do quanto foi pago; os requerentes foram condenados a indenizar o demandado pelas benfeitorias, no importe de R\$ 192.993,39.

Ao recurso de apelação interposto pelos demandantes foi dado parcial provimento para afastar a restituição do valor das benfeitorias e para que os juros moratórios referentes aos valores a serem restituídos sejam computados a partir do trânsito em julgado do acórdão, devendo o réu responder pelos ônus sucumbenciais.

Diante da dilapidação das benfeitorias havida no imóvel, os autores instauraram a presente liquidação de sentença para apuração do montante dos danos materiais.

Elaborado o laudo pericial e prestados posteriores esclarecimentos, o *expert* do Juízo, acompanhado dos assistentes técnicos das partes, concluiu:

"Conforme exposto nos itens anteriores e mostrado nas fotos extraídas do local, é possível afirmar

que as edificações sofreram severas depreciações em relação à condição apurada no laudo pericial elaborado nos autos principais.

Houve retirada de elementos de cobertura (estrutura/telhas), instalações hidráulicas e elétricas, portas, janelas, etc.

O valor atual das edificações existentes no local, já depreciadas pelas condições ali constatadas, totaliza R\$ 153.000,00, em valores atuais.

Comparando-se de forma direta com o valor apurado no laudo pericial (junho/2018), tem-se que a diferença é de R\$ 39.993,59.

Caso seja feita a atualização () do valor total das edificações apurado no referido laudo, essa diferença passa a ser de R\$ 107.611,85.” (fl. 204 dos autos de origem).*

Anote-se que o requerido reconhece ter retirado a estrutura metálica do local por entender que ela está agregada ao equipamento utilizado para fabricação de blocos de concreto.

Todavia, de acordo com os esclarecimentos do perito, o barracão metálico que havia no imóvel não pode ser considerado removível, nem integrante do equipamento de trabalho do demandado, merecendo destaque:

“Conforme mostrado na foto 07 do laudo pericial (fls. 174 dos autos) e fotos de fls. 208 dos autos principais, o equipamento que se encontrava instalado no local não tinha qualquer vinculação nem com a alvenaria de blocos de concreto (tanto que sua retirada não trouxe

prejuízo à alvenaria – foto 08) nem com a estrutura metálica do barracão.

O barracão em questão se constitui em uma edificação comum, com fundação, estrutura, alvenaria, cobertura, etc., desvinculada do citado equipamento.

Aliás, referido barracão constou como uma edificação qualquer (assim como as demais) no projeto juntado pelo Réu mediante solicitação deste perito (ver fls. 119, 120, 125, 126 e 127 dos autos).” (fl. 277)

Embora não tenha sido possível ao perito apurar a responsabilidade pela dilapidação das benfeitorias, merece destaque o quanto consignado na r. decisão monocrática:

“O réu foi intimado para desocupar voluntariamente o imóvel e, no dia seguinte à petição do autor apontando indícios de dilapidação, comunicou sua saída, mas sem entregar as respectivas chaves ou demonstrar que tomou providências para resguardar a integridade do bem.

Dessa forma, verifica-se que os indícios trazidos pelo autor, aliados à constatação pericial da deterioração das benfeitorias, configuram provas capazes de imputar ao réu a responsabilidade pelos danos causados, conforme o princípio da boa-fé objetiva e o dever de conservação do bem por quem detém sua posse.

Assim, embora não tenha sido formalizada a reintegração do autor na posse do imóvel, a comunicação de desocupação não é suficiente para eximir o requerido da responsabilidade pelos danos ocorridos.

Nos termos do artigo 373, inciso II, do

Código de Processo Civil, cabia ao réu comprovar que a deterioração não lhe era imputável, ônus do qual não se desincumbiu satisfatoriamente. Além disso, uma vez que tinha a obrigação de conservar o bem, deve responder pelos danos dele advindos, salvo prova cabal em sentido contrário, o que não foi por ele demonstrado.”

Relevante destacar, ainda que as fotos juntadas pelos autores nos autos da ação de rescisão demonstram que as benfeitorias já haviam sido depredadas antes da notícia de desocupação do imóvel pelo réu, concluída em 28.12.2021 (fls. 526/535 e 536/538 do processo principal).

Como se sabe, o possuidor tem o dever de zelar pela integridade do bem enquanto estiver no exercício da posse, sendo certo que o requerido poderia ter adotado as cautelas necessárias por ocasião da sua saída do imóvel para salvaguarda de seus direitos, como por exemplo, deveria ter sido feita na presença dos demandantes, documentando, inclusive, o estado em que o imóvel se encontrava.

Concluindo, a r. decisão é de ser mantida.

Por derradeiro, para evitar a costumeira oposição de embargos declaratórios voltados ao prequestionamento, tenho por discutidos, neste grau de jurisdição, todos os dispositivos legais citados e argumentos deduzidos no recurso interposto.

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.

PAULO ALCIDES AMARAL SALLES
Relator