



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000368750

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005924-38.2022.8.26.0637, da Comarca de Tupã, em que é apelante LOTEADORA ASSAÍ S/S LTDA., são apelados PAULO LOPES DOS REIS e EDNA ANACLETO SILVA DOS REIS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, na parte conhecida. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

SCHMITT CORRÊA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

3ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Apelação nº 1005924-38.2022.8.26.0637

Apelante: Loteadora Assaí S/S Ltda

Apelados: Paulo Lopes dos Reis e outro

Comarca de Tupã

Voto nº 13509

APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL CC RESTITUIÇÃO DE VALORES. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. Inconformismo da vendedora contra parcial procedência dos pedidos, para, dentre outras determinações, condená-la a ressarcir benfeitorias de R\$ 65.750,00. Pleito de reforma, para afastar a obrigação de indenizar as benfeitorias realizadas no imóvel ou, subsidiariamente, autorizar o desconto do fator de depreciação do bem e das despesas para regularização perante a municipalidade, o que resultaria em R\$ 28.531,28. Preliminar de nulidade da sentença, por cerceamento de defesa, diante do alegado prematuro encerramento da instrução, que se confunde com o mérito. Acórdão desta C. Câmara que anulou a sentença primitiva, para determinar a produção de prova pericial com o fim de averiguar o valor das benfeitorias realizadas em lote de terreno. Edificação realizada após aprovação do projeto pela municipalidade e expedição de alvará para realização da obra. Ausência de prova de acompanhamento da construção por profissional habilitado que não a torna clandestina. Dever de indenizar. Perícia conclusiva, quanto ao importe das benfeitorias. Objeto da prova delimitado em decisão contra a qual não se insurgiu a apelante. Laudo pericial e parecer técnico divergente que alcançaram valores compatíveis quanto à monta das benfeitorias. Desnecessidade de repetição da prova. Preliminar de nulidade afastada. Obra inacabada. Pedido de compensação das despesas para regularização do imóvel perante a municipalidade não conhecido, à míngua de reconvenção. Sentença confirmada. **Recurso não provido, na parte conhecida.**

Trata-se de recurso de apelação, em demanda de rescisão contratual c.c. restituição de valores, interposto contra r. sentença (fls. 462/471), cujo relatório adoto, que acolheu parcialmente a pretensão:

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a demanda ajuizada por PAULO LOPES DOS REIS e EDNA ANACLETO SILVA DOS REIS em face de LOTEADORA ASSAÍ S/S LTDA para: 1) DECLARAR rescindido o contrato referente ao compromisso particular de compra e venda de imóvel urbano entabulado entre as partes, tornando definitiva a liminar deferida às fls. 105/106; 2) CONDENAR a requerida a pagar indenização pelas benfeitorias realizadas, no valor apurado na perícia de R\$ 65.750,00 (sessenta e cinco mil, setecentos e cinquenta reais, fls. 383); 3) CONDENAR os requerentes a pagarem à requerida uma taxa de fruição correspondente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, nos termos do artigo 32-A, I, da Lei nº 6.766/79, desde a data da aprovação do projeto de construção em 19/09/207 (fls. 370/376) até a efetiva desocupação do imóvel; e 4) CONDENAR a requerida, a restituir, de uma só vez, o valor efetivamente pago pelos autores, calculado após os descontos de: a) 20% dos valores efetivamente pagos, a título de multa rescisória compensatória, b) a totalidade de impostos, taxas ou multas, eventualmente, devidas à municipalidade e as empresas concessionárias de água/esgoto e energia que porventura estejam em aberto da data em que os COMPRADORES foram emitidos na posse precária, até a efetiva devolução do imóvel; c) a taxa de fruição será deduzida do montante a ser restituído aos requerentes; tudo a ser apurado em fase de liquidação.

A fls. 474/505, apelo da ré no qual, em preliminar, argui nulidade

da r. sentença, por cerceamento de defesa, pois proferida sem o encerramento da instrução processual. Diz que o perito nomeado, corretor de imóveis, não possui conhecimentos técnicos específicos para avaliação das benfeitorias na forma realizada e, apesar de sua impugnação, houve encerramento da prova e sentenciamento do feito. Aponta que diversas questões levantadas restaram prejudicadas por falta de conhecimento técnico do perito, de modo que o laudo pericial não atingiu sua finalidade. Defende que a regularidade das benfeitorias edificadas é condição para o dever de indenizar. A perícia não quantificou os valores com materiais e mão de obra, tampouco verificou a regularidade, segurança e higidez da edificação. Embora haja aprovação do projeto de construção perante a municipalidade e alvará para a realização, não se comprovou que a edificação ocorreu por meio de profissional habilitado, com RRT, ART, TRT ou mesmo a expedição de habite-se. Diz que a sentença caracteriza decisão surpresa. No mérito, em resumo, reitera a ausência de dever de indenizar benfeitorias irregulares, nos termos do artigo 34, §1º, da Lei nº 6.766/79. Subsidiariamente, requer a readequação dos valores indenizáveis, para desconto do fator de depreciação do imóvel, o que resulta em R\$ 36.000,00, e das despesas para regularizar a construção perante os órgãos públicos, que estima em R\$ 7.468,72, de modo que a quantia restituível perfaça R\$ 28.531,28.

Contrarrazões a fls. 513/519.

Recurso tempestivo e preparado.

É o relatório.

A preliminar de nulidade da r. sentença, por cerceamento de defesa, confunde-se com o mérito e, nesse aspecto, o recurso não comporta provimento, na parte conhecida.

Esta C. Câmara afastou a r. decisão primitiva (fls. 259/270), para determinar a produção de prova pericial consistente na averiguação do importe das benfeitorias realizadas no lote de terreno negociado entre as partes (fls. 338/341).

Nos termos da r. decisão de fl. 350, contra a qual não se insurgiu a apelante, delimitou-se o objeto da perícia, para *mensurar as dimensões e avaliar a*

construção erigida, para fins de futura indenização.

A prova pericial observou o contraditório e a ampla defesa.

A apelante apresentou seus quesitos (fls. 360/362) e parecer divergente (fls. 428/446), com posterior resposta pelo perito (fls. 452/453) e ciência às partes (fl. 456).

Uma vez demonstrada a aprovação do projeto pela municipalidade (fls. 370/371), que emitiu alvará (fls. 373 e 376), descabe a tese de edificação clandestina amparada na falta de prova de que profissional habilitado acompanhou a construção.

Em que pesem os esforços argumentativos, igualmente não era objeto da perícia avaliar as condições estruturais da edificação, mas tão só o valor das benfeitorias, o que satisfatoriamente apurou o expert nomeado, corretor de imóveis, profissional habilitado para tanto.

Bem por isso, após a ciência das partes quanto à manifestação do perito, proferiu-se a r. sentença, que não configura decisão surpresa e não padece de qualquer nulidade, motivo por que rejeito a preliminar de cerceamento de defesa.

Outrossim, o laudo (R\$ 65.750,00, fl. 383) e o parecer do assistente técnico da apelante (R\$ 65.296,36, fl. 439) apresentaram valores compatíveis das benfeitorias.

E, cuidando-se de construção nova, edificada a partir de fins de 2017, não há de se aventar de abatimento do fator de depreciação, mesmo porque não se buscou pelo preço de venda do imóvel.

Por derradeiro, embora a construção seguira o projeto aprovado, com efeito, a apelante arcará com despesas para regularização do imóvel perante a municipalidade local. Todavia, não se deduziu o pedido de abatimento de tais custos em reconvenção, de modo que não passível de conhecimento.

Em caso assemelhado, decidiu este E. Tribunal:

Indenização por benfeitorias. Cerceamento de defesa inexistente. Inúmeras tratativas realizadas entre as partes para manutenção do compromisso de compra e venda que demonstra a posse de boa-fé dos autores. Benfeitorias que devem ser indenizadas. Art. 1.219 do

Código Civil. Perícia que esclareceu que o valor apurado diz respeito ao imóvel inacabado e que eventual despesa para regularização da obra deveria ser acrescida ao valor estimado no laudo. Pedido de compensação de danos que não pode ser conhecido por falta de reconvenção. Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1005136-82.2018.8.26.0566; Relator (a): Maia da Cunha; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Carlos - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/03/2019; Data de Registro: 02/04/2019)

Atinente ao mais suscitado, por força do princípio do livre convencimento motivado, o julgador não está obrigado a esclarecer cada argumento proposto, mas somente justificar a razão de seu entendimento:

Não há afronta ao art. 93, incs. IX e X, da Constituição da República quando a decisão for motivada, sendo desnecessária a análise de todos os argumentos apresentados e certo que a contrariedade ao interesse da parte não configura negativa de prestação jurisdicional. (MS 26.163, Rel. Min. Cármen Lúcia, j. 24.04.2008)

Visando evitar oposição de embargos declaratórios para tal finalidade, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional invocada, observado posicionamento do C. STJ segundo o qual prescindível a citação de dispositivos legais que o fundamentam: *Já é pacífico nesta e. Corte que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão tenha sido decidida.* (EDcl no RMS 18205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, T5, j. 18.04.2006)

Ante o exposto, **nego provimento** ao recurso, na parte conhecida.

SCHMITT CORRÊA
Relator