



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000372430

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2054514-92.2025.8.26.0000, da Comarca de Araraquara, em que é agravante TAB CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é agravado PATRICIA DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente), DÉBORA BRANDÃO E MARIA DO CARMO HONÓRIO.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

RAMON MATEO JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto n. 36026

Agravo de Instrumento nº 2054514-92.2025.8.26.0000

Agravante: Tab Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda

Agravado: Patrícia dos Santos

Comarca: Araraquara

Juiz de Direito: Rogério Bellantani Zavarize

Agravo de instrumento. Ação de rescisão de contrato cumulada com reintegração de posse julgada parcialmente procedente, para rescindir o contrato e reintegrar o agravante na posse do imóvel, já transitada em julgado. Decisão que condicionou a reintegração de posse ao pagamento das benfeitorias. Descabimento. Revelia caracterizada. Ausência de alegação ou de pedido de indenização por eventuais benfeitorias. Questão a ser aventada eventualmente em sede própria. Possibilidade de reintegração do autor na posse do imóvel. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **Tab Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, no âmbito de ação de resolução contratual cumulada com reintegração de posse, movida contra **Patrícia dos Santos**, em face de decisão que indeferiu a expedição de mandado de reintegração de posse.

A título de antecedentes, esclarece a agravante que a decisão, que julgou a ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse, já transitou em julgado, e nela restou consignado que se tratava de terreno não edificado, tanto que não condenada a ré, ora agravada, ao pagamento de taxa por fruição / ocupação.

Dando seguimento ao feito, requereu expedição de mandado de reintegração de posse, indeferido pela decisão impugnada, sob o fundamento de haver ocupação no imóvel, e que a indenização pelas benfeitorias é pressuposto para a reintegração.

Salienta a agravante haver alertado o juízo, durante o trâmite processual, da existência de acessões, argumento rejeitado, não

só pela sentença, como também pelo julgado colegiado.

Esclarece que o direito de cobrança decorrente de benfeitorias e/ou acessões cabe à agravada, seja naqueles autos, ou em processo autônomo, com pedido de ressarcimento.

Pede o provimento do recurso, para ser reintegrado na posse do imóvel, sem qualquer discussão sobre benfeitorias.

O recurso foi regularmente processado.

É o Relatório.

O recurso comporta provimento.

Não se ignora que a decisão que julgou a ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse, promovida pela agravante, já transitou em julgado, e nela restou consignado que se tratava de terreno não edificado, tanto que não condenada a ré, ora agravada, ao pagamento de taxa por fruição / ocupação.

A agravante, dando seguimento ao feito, requereu expedição de mandado de reintegração de posse, indeferido pela decisão impugnada, sob o fundamento de haver ocupação no imóvel, e que a indenização pelas benfeitorias é pressuposto para a reintegração.

Pontua a agravante haver alertado o juízo, durante o trâmite processual, da existência de acessões, argumento rejeitado, não só pela sentença, como também pelo julgado colegiado, esclarecendo que eventual indenização por benfeitorias e/ou acessões cabe à agravada, seja naqueles autos, ou em processo autônomo.

O art. 1.219 do Código Civil dispõe: *O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levá-las, quando puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias úteis e necessárias.*

Esse dispositivo legal possui conexão ao art. 884 do mesmo CC, que impede o enriquecimento às custas de terceiros, além

de estar em consonância ao princípio da boa-fé objetiva.

O direito de retenção por benfeitorias traduz-se pela possibilidade de o possuidor de boa-fé permanecer no imóvel até o recebimento do valor das benfeitorias por ele realizadas.

Na hipótese, a ré-agravada, citada em primeiro grau, deixou de oferecer contestação, restando caracterizada sua revelia.

Nesse cenário, não foi, sequer, aventada a existência de benfeitorias, ainda que o agravante tenha aludido que o imóvel possuía construção (fls. 30/33. 58/60 e 66/70 da origem), como mencionado alhures.

E, transitado em julgado o *decisum*, o agravante peticionou (fls. 98), noticiando constatação da ocupação do imóvel, juntando foto (fls. 105) e certidão da prefeitura (fl. 106), requerendo, de todo modo, a reintegração na posse do imóvel.

Nessas particulares condições, o douto magistrado singular indeferiu o pedido de reintegração de posse, registrando que a indenização das benfeitorias é premissa para a reintegração, como já referido.

Em suas informações, o magistrado referiu o seguinte (fls. 21/22):

“Trata-se de embargos de declaração que pretendia a modificação da sentença no que diz respeito aos encargos tributários e à taxa de fruição. Foram rejeitados (fls. 62/63) ante o intuito infringente, na medida em que o juízo entendeu não ser o caso nem de taxa de fruição, nem de responsabilidade por eventuais tributos, posto não comprovados (fls. 52/55).

Depois destes embargos, veio petição mencionando sobre a existência de construção (fls. 60), com certidão da municipalidade (fls. 61), o que não autorizava a modificação da sentença pelo juízo.

A mesma argumentação foi utilizada na apelação, com intuito de receber pela fruição (pág. 69), e o v. acórdão manteve referido indeferimento. Igualmente, não se cogitou de indenização por benfeitorias.

Ao proferir a decisão agravada, entendemos, com a devida vênia, que houve omissão de informações pela agravante, gerando uma sentença e respectivo acórdão que

não trataram de indenização pelas acessões, reveladas posteriormente, e que por isso impediriam a reintegração.

Parece-nos não ser o caso de permitir a apuração dessas benfeitorias em liquidação, mas pode ser o caminho para viabilizar a reintegração, mesmo sem referência expressa nos julgados.”

Respeitada a orientação do douto magistrado, considerada a caracterização da revelia, descabido condicionar a reintegração do autor na posse do imóvel à indenização respectiva.

Ora bem. A ré-agravada, citada, deixou de apresentar contestação, não alegando ou provando a existência de benfeitorias, muito menos requerendo eventual pagamento por elas; situação, aliás, aventada pela própria autora-agravante.

Assim, a condicionante estabelecida pela decisão recorrida resvala para o julgamento *extra petita*.

E, a despeito de a indenização por benfeitorias ser consequência lógica da rescisão do contrato de compra e venda, tal aspecto não afasta, de um lado, a necessidade de pedido expresso da parte interessada; e, de outro, a comprovação da realização das benfeitorias, e de sua categorização (se necessárias, úteis ou voluptuárias).

O entendimento do Col. STJ não destoa do raciocínio supra: “*Nas ações possessórias e considerando a natureza dúplice dessas, não é possível afastar a ocorrência de julgamento extra petita (fora do pedido) da indenização por benfeitorias, em benefício do réu revel, ante a não apresentação de contestação ou da ausência de formulação de pedido indenizatório em momento posterior.*” (REsp n. 1836846/PR, j. 22/9/2020, Rel. Min. Nancy Andrigli).

Fica, portanto, autorizada a reintegração da autora-agravante na posse do imóvel; e a indenização por eventuais benfeitorias deverá ser buscada em sede própria, pela ré-agravada, se assim entender adequado, nos termos do entendimento do Col. STJ: “*(...) o reconhecimento à indenização por benfeitorias, à míngua de*

pedido expresso em sede de contestação e sem a mensuração do seu valor, deve ser reconhecido em ação posterior” (REsp 97.236/SP, j. 20/11/2000)

Ressalte-se que a fase de liquidação de sentença “*não é o momento processual adequado para o reconhecimento de um direito (existência de benfeitorias a serem indenizadas), tendo o objetivo – apenas – de especificar o quantum debeatur (apuração do valor da indenização)*” (trecho do julgado acima mencionado – Resp 1.836.846, Rel. Min. Nancy Andrigui).

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

RAMON MATEO JUNIOR
Relator