



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382786

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002418-52.2021.8.26.0358, da Comarca de Mirassol, em que é apelante JOSÉ LUIZ GUARDIA, é apelado RICARDO MELLO PERES.

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 sem voto), VITO GUGLIELMI E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1002418-52.2021.8.26.0358

Apelante: José Luiz Guardia

Apelado: Ricardo Mello Peres

Comarca: 2ª Vara do Foro de Mirassol

Magistrado(a): André da Fonseca Tavares

Voto nº 6294

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. SENTENÇA DE EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO, COM BASE NO ART. 485, V DO CPC, SOB O FUNDAMENTO DE COISA JULGADA EM PROCESSO ANTERIOR. PROPOSITURA DE AÇÃO AUTÔNOMA PARA PLEITEAR DIREITO À INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. POSSIBILIDADE. PRINCÍPIO DA VEDAÇÃO AO LOCUPLETAMENTO INJUSTIFICADO. PRESCRIÇÃO. CC. ART. 206, § 3º, INC. IV. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO DA AÇÃO QUE EXTINGUIU A RELAÇÃO DE COMPRA E VENDA. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM PARA REGULAR PROSSEGUIMENTO EM FASE DE INSTRUÇÃO, PERMANECENDO A CONTROVÉRSIA ACERCA DA QUALIDADE DA POSSE E DAS BENFEITORIAS REALIZADAS. SENTENÇA ANULADA.

Trata-se de ação indenizatória por benfeitorias promovida por José Luiz Guardia em face de Ricardo Mello Peres julgada extinta, sem resolução de mérito, com base no art. 485, inc. V do CPC, sob o fundamento de haver coisa julgada em processo que abrange o objeto desta ação, nos termos da r. sentença de fls. 150/151.

Irresignado, o autor interpôs recurso de apelação às fls. 154/170 pugnando, preliminarmente, a concessão da gratuidade de justiça, e no mérito, alegando, resumidamente, que a questão da indenização pelas benfeitorias realizadas pelo apelante não está abrangida pela coisa julgada na ação de reintegração de posse nº 1005754-06.2017.8.26.0358. Aduz a possibilidade de pleitear as benfeitorias em ação própria, independente de ser ventilada a matéria em sede de

contestação em ação de reintegração de posse. Ainda, argumenta que não houve prescrição da matéria, vez que o prazo prescricional para pleitear benfeitorias em ação autônoma é de três anos contados do trânsito em julgado da ação que rescindiu a venda e compra do imóvel reintegrado. Defende que sua posse era de boa-fé, diante da existência de contrato de compra e venda.

Assim, requer a reforma da sentença para condenar o Apelado ao pagamento da indenização em razão da obra construída pelo Apelante, no terreno reintegrado em razão da rescisão do contrato de compra e venda ou, em caso de não acolhimento, requer seja provido o apelo para os fins declarar nula a r. sentença e determinar a realização de prova pericial.

Recurso devidamente processado, eis que tempestivo.

Não houve contrarrazões.

É o relatório.

VOTO.

De proêmio, defiro os benefícios da gratuidade de justiça ao apelante em sede recursal, uma vez que comprovada a alegada pobreza, por meio dos documentos juntados às fls. 206/232, nos termos do artigo 5º, inciso LXXIV, da CF. **Anote-se.**

É cediço que o possuidor de boa-fé tem direito a receber indenização, pelo valor atual (CC, art. 1.222, *in fine*) pelas benfeitorias necessárias e úteis, além de ter o direito à retenção pelo valor da indenização correspondente, bem como o pode levantar as benfeitorias voluptuárias caso não sejam ressarcidas pelo dono da coisa (CC, art. 1.219).

Já o possuidor de má-fé tem o direito ao ressarcimento, mediante indenização, somente pelas benfeitorias necessárias, não havendo direito à retenção da *res*, tampouco de levantar as benfeitorias voluptuárias (CC, art. 1.220).

Para elucidar o conceito de benfeitorias, “*são os gastos*

*com as coisas acessórias ou pertenças junto à coisa principal, para melhorar ou aumentar a utilidade desta. Podem ser elas necessárias, quando imprescindíveis para garantir a existência e subsistência da coisa principal. Por exemplo, telhado novo. São úteis, quando aumentam a utilidade da coisa principal, que, porém, pode subsistir sem elas. Por exemplo: uma pintura nova no prédio. Voluptuárias são as de mero luxo, como uma piscina ao lado da residência.” (MARKY, Thomas. **Curso Elementar de Direito Romano**, 8ª edição, Saraiva, São Paulo, 1995, pp. 44/45).*

É possível ao possuidor, de cuja *res* seja reivindicada pelo dono, pleitear o direito à indenização por benfeitorias tanto na própria de reintegração de posse quanto em ação autônoma, neste caso quando não estiver coberta pela coisa julgada.

Nada obstante a previsão dos §§ 1º e 2º do art. 538 do CPC, que determinam a discussão das benfeitorias e do exercício do direito de retenção em sede de contestação, na fase de conhecimento, caso o possuidor permaneça silente na oportunidade, o pleito concernente à indenização não preclui caso não seja ventilado naquela ocasião como matéria de defesa.

Sobre o direito à indenização por benfeitorias suscitado e, ação autônoma, trago à lume excerto da ilustre Doutrina:

“Em sua defesa, o réu, quando invocar o direito de indenização e retenção, deverá se submeter às exigências formais dos embargos estatuídas no § 5º do art. 917, ou seja, a contestação conterá os dados que permitam a identificação das benfeitorias e seus valores, sem os quais não será possível à sentença examinar-lhe o mérito ou tratar de eventual compensação.

Depois da sentença, não haverá mais oportunidade para o expediente. Ou seja, o mandado de busca e apreensão (móveis) ou de imissão na posse (imóveis) será consequência imediata da sentença, sem ensejar novas oportunidades para qualquer incidente cognitivo ou acerto, limitando-se a defesa contra o cumprimento da obrigação de entrega da coisa às matérias arroladas no art. 5525, § 1º.

Isso não quer dizer, com efeito, que a parte perca o direito de ser indenizada por eventuais benfeitorias, pelo fato de

*não tê-lo invocado na fase de conhecimento da ação reipersecutória. Se o tema não foi aventado na litiscontestação, sobre ele não se formou a coisa julgada. Não se impedirá, pois, a execução pura e simples da entrega da coisa, já que não haverá oportunidade para embargos de retenção, mas o titular do direito ao ressarcimento do valor das benfeitorias, poderá exercitá-lo por meio de ação comum, que, nessa altura, porém, não prejudicará o cumprimento do mandado de entrega oriundo da primeira demanda.” (THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil**, vol. III, 57ª edição, rev., atual., e ampl., Forense, Rio de Janeiro, 2024, pp. 188/189)*

Haja vista que o apelado já fora imitido na posse, resta apenas ao apelante discutir o direito à indenização por benfeitorias realizadas no imóvel.

Nesse sentido, colaciono aos autos precedentes desta C. 6ª Câmara de Direito Privado em julgados anteriores para ilustrar a possibilidade de propositura de ação própria para discussão do direito à indenização por benfeitorias:

“AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Inadimplência da adquirente. Rescisão devidamente decretada. Recurso exclusivo da vendedora. Mantido o percentual de retenção de 25% dos valores pagos, além da comissão de corretagem. Determinado, ainda, que a apelada suporte o pagamento das taxas e IPTU em atraso, a serem comprovados na fase executória. Valores pagos. Correção monetária mantida do desembolso. Juros de mora devem ser computados do trânsito em julgado. **Benfeitorias. Necessidade de propositura de ação autônoma.** Taxa de fruição. Lote de terreno. Inadmissibilidade. Precedentes. **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.**” (Apelação Cível 1002763-08.2016.8.26.0224; 6ª Câmara de Direito Privado; j. 28/02/2020) – meus destaques.

“AÇÃO REIVINDICATÓRIA – Preliminar de inépcia da inicial, “arguida em agravo retido, afastada - Propriedade comprovada pelo autor – Lotes que restaram devidamente individualizados – Posse injusta verificada - Tese defensiva de usucapião afastada – Não restou demonstrada que a posse foi mansa e pacífica – Posse que foi contestada pelo proprietário - Período aquisitivo necessário para a aquisição da propriedade que não foi cumprido – **Eventuais benfeitorias que devem ser discutidas em ação própria** – Alegação de má-fé afastada - **RECURSO NÃO PROVIDO.**” (Apelação Cível 0717065-87.2012.8.26.0020;

6ª Câmara de Direito Privado; j. 01/03/2018) – meus destaques.

Nessa toada, em consulta aos autos da ação nº 1005754-06.2017.8.26.0358, verifico que na sentença de fls. 64/67, integrada pela decisão de fls. 72, foi objeto apenas o pedido de reintegração de posse formulado apelado, não tendo sido formulado pedido contraposto pelo réu, ora apelante, de indenização e/ou retenção por benfeitorias realizadas no imóvel.

Logo, a discussão acerca das benfeitorias realizadas no imóvel não se encontra acobertada pela coisa julgada.

Quanto à prescrição, o STJ tem posicionamento de que é aplicável ao exercício do direito de indenização por benfeitorias o mesmo prazo prescricional da pretensão de ressarcimento de locupletamento injustificado, consoante regramento do art. 206, § 3º, inc. IV do Código Civil (Recurso Especial n. 2.046.949/SP, rel. Min. Nancy Andrighi, 3ª Turma, j. em 15/10/2024).

Ressalto que o *“prazo prescricional do pedido de indenização por benfeitorias tem início com o trânsito em julgado do acórdão da ação de rescisão do contrato”* (STJ, Recurso Especial n. 1.791.837/DF, rel. Min. Nancy Andrighi, 3ª Turma, j. 17/11/2020).

É causa de interrupção do lapso prescricional o despacho do juiz que ordena a citação (CC, art. 202, inc. I), retroagindo à data da propositura da ação (CPC, art. 240, § 1º).

Assim, dado que o trânsito em julgado da ação rescindiu a relação jurídica subjacente ocorreu em 06/09/2018, não houve prescrição do exercício do direito de ação até a data da propositura da presente demanda, em 24/06/2021.

Consequentemente, pendendo controvérsia acerca da qualidade da posse e do *quantum debeatur* de eventuais benfeitorias realizadas pelo apelante, deverão os autos retornar à origem para regular prosseguimento em fase de instrução.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

anular a sentença de fls. 150/151.

A fim de evitar a oposição de Embargos de Declaração meramente protelatórios, considera-se, desde já, prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento do C. STJ no sentido de que, para o prequestionamento, é desnecessária a explícita indicação dos dispositivos de lei que o fundamentaram.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

RELATOR