



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000416571

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001597-59.2023.8.26.0073, da Comarca de Avaré, em que é apelante/apelada SAMARA APARECIDA DOS SANTOS SOARES, é apelada/apelante COMERCIAL IBIACU DE EMPREENDIMENTOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO nº 1001597-59.2023.8.26.0073

COMARCA DE AVARÉ - 1ª VARA CÍVEL

APELANTE/APELADA: SAMARA APARECIDA DOS SANTOS SOARES

**APELADA/APELANTE: COMERCIAL IBIACU DE EMPREENDIMENTOS
LTDA**

JUZA PROLATOR: AUGUSTO BRUNO MANDELLI

V O T O nº 11.445

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – BEM IMÓVEL – RESCISÃO POR INADIMPLEMENTO DA COMPRADORA – Sentença de parcial procedência – Inconformismo das partes – Contestação intempestiva e desacompanhada de prova da justa causa – Revelia, contudo, que não importa em automática procedência da ação – Possibilidade de Indenização das benfeitorias passíveis de regularização como consequência da rescisão contratual - Possibilidade, ainda, de cobrança de taxa de fruição, desde que provada efetiva de fruição do imóvel pelo consumidor – Valores, contudo, que deverão ser proporcionais e limitados ao período de ocupação da unidade pela parte autora, a ser comprovada em cumprimento de sentença - Juros de mora do montante a ser devolvido que deve incidir a partir do trânsito em julgado - Sentença reformada, para julgar a ação parcialmente procedente – Recursos acolhidos em parte.

Vistos.

Trata-se de Ação de rescisão contratual c.c. reintegração de posse e retenção de valores ajuizada por Comercial Ibiacu de Empreendimentos Ltda. em face de Samara Aparecida dos Santos Soares, julgada procedente pela r. sentença de fls. 133/140, com embargos declaratórios rejeitados a fls. 147/150, para o fim de: **“a) declarar rescindido o contrato descrito na inicial, com a consequente reintegração de posse do imóvel e demolição de eventual edificação, deferido o prazo de 15 dias para desocupação voluntária; b) condenar a parte ré ao pagamento do valor de**

R\$18.222,42 (dezoito mil, duzentos e vinte e dois reais e quarenta e dois centavos) a título de fruição, nos moldes da fundamentação, devidamente corrigido pela Tabela Prática do TJSP, desde a distribuição da ação e, acrescido de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação e, c) condenar a requerida ao pagamento dos valores referentes aos impostos e taxas de manutenção durante o período de ocupação, certo que o montante deverá ser apurado em fase de liquidação de sentença. Por fim, os valores a serem restituídos à parte ré sofrerão atualização pela Tabela Prática do Tribunal do Estado de São Paulo, desde cada desembolso, acrescidos de juros moratórios de 1% ao mês a contar da citação. Fica desde já autorizada a compensação de valores sobre eventual quantia a ser restituída à parte ré, nos moldes da fundamentação”. Diante da sucumbência, a parte requerida também restou condenada ao pagamento das custas, despesas e honorários advocatícios, arbitrados em 10% do valor da condenação, observada a gratuidade processual.

Inconformada, apela a requerida (fls. 153/158) postulando a anulação da revelia, sob a justificativa de ter passado por problemas de saúde, os quais a teriam impedido de contestar tempestivamente os pedidos da empresa autora. No mérito, busca assegurar o seu direito de retenção das benfeitorias, já que é possuidora de boa-fé e edificou um imóvel no local. Alega que eventual irregularidade da construção não prejudica o direito de posse e propriedade, sendo necessário considerar a natureza e as condições da ocupação. Sustenta que jamais recebeu carnês de pagamento, dependendo exclusivamente da comunicação via WhatsApp pela parte apelada. Tal situação, somada às dificuldades de saúde e financeiras, contribuíram para o atraso nos pagamentos. Acrescenta que propôs acordo para quitar três parcelas atrasadas, no valor de R\$3.180,00, contudo foi surpreendida com a interrupção da comunicação sobre novos parcelamentos e o envio dos boletos, em dezembro de 2021, o que contribuiu para a inadimplência. Aduz que a recusa unilateral da parte contrária em prosseguir com as negociações configura um comportamento que contraria os princípios da boa-fé objetiva. Impugna a fixação da taxa de fruição, porque a

permanência no imóvel não constituiu um aproveitamento econômico, mas sim da necessidade básica de habitação, agravada por circunstâncias pessoais adversas, incluindo problemas de saúde e instabilidades financeiras. Refuta os cálculos apresentados, sustentando a necessidade de contraprova pericial. Postula, assim, a reforma da decisão de primeira instância para anular os efeitos da revelia, reconhecendo o direito à compensação pelas benfeitorias realizadas, mediante realização de perícia para apurar seu valor, assegurando a compensação ou ressarcimento no caso de rescisão contratual.

A empresa autora, por sua vez, apela adesivamente (fls.179/184), alegando que o magistrado *a quo* acolheu o pedido para a fixação de taxa de fruição do imóvel, mas limitou o seu valor a quantia dispendida pela requerida para a aquisição do imóvel. Aduz que tal limitação carece de fundamento, já que a fruição não tem caráter de penalidade, mas sim de indenização pelo tempo de ocupação do imóvel, a qual é devida em virtude da rescisão contratual. Logo, a taxa de fruição deve incidir desde o início da posse, com base no valor atualizado do contrato, até a efetiva reintegração da posse do imóvel em favor da empresa alienante. Impugna, também, os marcos para a incidência da correção monetária e juros de mora na devolução das parcelas em favor da autora, sustentando que esse último deve incidir apenas após o trânsito em julgado.

Recurso tempestivo, isento de preparo o da requerida e preparado o da empresa autora (fls. 191/192 e 210/211), ambos regularmente processados e com contrarrazões (fls. 162/171 e 200/203).

Ausente manifestação de oposição ao julgamento virtual.

É o Relatório.

Em que pesem os argumentos trazidos nas razões recursais e na r. sentença, pelo meu voto, dou parcial provimento aos recursos.

Cuida-se de ação de rescisão contratual c.c. reintegração de posse e retenção de valores fundada em inadimplemento da parte requerida, promitente compradora, feito intempestivamente contestado, o que resultou na sentença de procedência de fls. 133/140, ora impugnada por ambas as partes.

Inicialmente analiso o pedido formulado pela parte requerida, em seu recurso, para afastar a revelia, sob fundamento de que seu estado de saúde a impediu de buscar representação processual dentro do prazo para apresentar contestação.

É verdade que nos autos consta contestação de fls. 104/112, apresentada em 11.08.2023, acompanhada de procuração firmada em 02.08.2023 (fls. 113), peça intempestiva, considerando que a citação ocorreu em 03.07.2023, findo o prazo para apresentação da defesa em 24.07.2023, tudo certificado às fls. 132.

E, de fato, é possível observar que a procuração da requerida fora outorgada nove dias após o decurso do prazo, indicando, ao menos em análise superficial, algum atraso por parte requerida, talvez causado por problemas de saúde.

Contudo, como cediço, o prazo para resposta ou contestar é peremptório, podendo somente ser afastada a preclusão temporal em casos de justo impedimento (artigo 223, CPC), inócurren*te in casu*. Isto porque, ainda que, em tese, a doença imediata da parte, no momento da citação, a impedisse de buscar representação processual, tal fato deve ser comprovado por meio de documentos médico, inexistentes nos autos.

Dessa forma, resta mantida a revelia decretada. Todavia, ressalta-se que revelia não implica, necessariamente, na procedência integral da ação, mas tão somente a presunção de veracidade dos fatos alegados, resguardado o livre convencimento motivado do magistrado à luz do ordenamento jurídico vigente. Em outras palavras, o

efeito da revelia não induz procedência do pedido e nem afasta o exame de circunstâncias capazes de qualificar os fatos fictamente presumidos como verdadeiro.

Assim, apesar de mantida a revelia da parte requerida, é possível analisar o caso de acordo com a legislação vigente e com os fatos indicados pela parte autora, ainda mais considerando que a relação entabulada é de consumo.

Nesse sentido, a Jurisprudência da C. Câmara:

“Promessa de Compra e Venda – Bem Imóvel (Lote) – Ação de rescisão contratual c.c. pedido restituição dos valores pagos aujuzada pelos promissários compradores em face da promitente vendedora – Sentença que julgou parcialmente procedente a ação, declarando rescindido o contrato e autorizando a retenção de 20% dos valores pagos pela ré – Apelo da ré e do advogado dos autores – Revogação da gratuidade de justiça em favor dos autores – Descabimento. Ônus da prova quanto à modificação da condição financeira dos beneficiários compete à parte impugnante. Elementos trazidos aos autos não demonstram que a capacidade financeira dos compradores restou alterada ou mesmo que eles possuem renda suficiente para suportar as despesas processuais. – Relação de consumo – Aplicação do CDC – Inaplicabilidade da Lei nº 13.786/18 – Contrato anterior à vigência da Lei – Pretensão de majoração do percentual de retenção dos valores desembolsados pelos autores – Possibilidade – Restou incontroverso que a rescisão do contrato decorreu de rescisão unilateral, levada a efeito pelos compradores. Lado outro, não se pode desconsiderar que a ré teve gastos administrativos e operacionais, como também disponibilizou o acesso e desfrute do terreno objeto dos autos aos autores, após a concretização do negócio. Ademais, a rescisão contratual inevitavelmente causa redução do fluxo de caixa da empresa, somados à necessidade de devolução das parcelas pagas, o que onera todo o empreendimento. Destarte, sopesando tais circunstâncias reputa-se adequada a retenção de 25% dos valores pagos pelos compradores, de forma exclusiva. – Precedentes jurisprudenciais, inclusive do C. STJ – Taxa de fruição ou ocupação – Impossibilidade no caso concreto – Benfeitorias não

concluídas. Obra inacabada. De fato, a Súmula nº 1 deste Tribunal prevê a possibilidade de arbitramento de indenização pela ocupação do imóvel, na hipótese de rescisão do compromisso de compra e venda. No entanto, in casu, o objeto do contrato é um lote com construção em andamento, isto é, ainda não concluída. Logo, não há como afirmar que o imóvel esteja ocupado e tampouco em condições de pronta exploração econômica. Ao revés. Em sendo assim, bem andou o Juízo a quo ao afastar a pretensão da ré quanto ao recebimento da denominada taxa de fruição ou de ocupação. Precedentes jurisprudenciais. – Honorários de sucumbência fixados por equidade – Redefinição – Necessidade – Entendimento consolidado pelo STJ em sede de julgamento repetitivo (Tema 1.076). Valor da condenação imposta à ré e do proveito econômico por esta obtido, relativamente ao percentual de retenção, que não podem ser considerados como baixos para fins de fixação dos percentuais de honorários previstos no art. 85, §2º., do CPC – Recurso da ré parcialmente provido e acolhido o recurso do patrono dos autores”. (TJSP; Apelação Cível 1008689-05.2022.8.26.0597; Relator (a): Neto Barbosa Ferreira; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sertãozinho - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/03/2025; Data de Registro: 15/03/2025)

Feitas tais considerações, passo à análise do mérito recursal das partes.

Pois bem. Tem-se que as partes firmaram o "Contrato de Compromisso de Venda e Compra", conforme documento copiado às fls. 45/68, para aquisição do imóvel descrito a fls. 69/72, tendo havido posterior inadimplemento da requerida, compromissária compradora, o que deu causa à presente ação com pedido de reintegração de posse, rescisão do contrato e retenção de valores.

Diante do fato, apesar da revelia da ré, há divergência entre as partes causada pela sentença, a qual apesar de julgar procedente a ação, resolver o contrato firmado entre as partes, reconhecer a existência de edificação do imóvel, fixar taxa de fruição em favor da requerida, com limitação de valor, deixou de considerar que a edificação em questão é uma

benfeitoria realizada pela compradora.

Logo, assiste, em parte, razão à requerida no que se refere ao dever da requerente, vendedora, em indenizar pelas acessões e benfeitorias úteis e necessárias realizadas no imóvel, ainda que não haja o valor aproximado dessas benfeitorias.

Isso porque, ao declarar a resolução do contrato, como consequência jurídica, as partes retornam ao *status quo ante*, com a consequente devolução do imóvel, objeto do contrato, mas também com a indenização do comprador pela eventuais benfeitorias e acessões, a fim de evitar o enriquecimento ilícito das partes.

Vale ressaltar que a existência da edificação no imóvel foi informada pela própria requerente alienante, tanto que, em sua inicial, utiliza de tal fato para fundamentar seu pedido de taxa de fruição, além de apontar que tal edificação estaria irregular (fls. 4/6).

Assim, conforme dispõe o Código Civil, em seu artigo 1.219, quando há a rescisão contratual, é direito do possuidor de boa-fé ter as benfeitorias realizadas no imóvel indenizadas. A apuração e o valor das acessões e benfeitorias, contudo, deverá promovida em liquidação de sentença, cujo valor apurado integrará o cálculo dos valores devidos pela empresa autora.

Observo, ainda, que eventual irregularidade na construção não afasta, por si só, o direito à indenização, ainda mais porque alegadas genericamente na inicial e embasada apenas em cumprimento de exigências administrativas.

Dispõe o Artigo 34, da Lei 6.766/1979: **“Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário”**. E, ainda, seu § 1º, **“não serão indenizadas as benfeitorias feitas**

em desconformidade com o contrato ou com a lei”.

O intuito do legislador, por meio do supramencionado artigo, foi evitar o enriquecimento ilícito das partes, restituindo o “status quo ante”. Por tal motivo, eventual irregularidade na benfeitoria apenas afasta o dever de indenizar se for insanável.

Desta forma, tal fato deverá ser avaliado em fase de liquidação de sentença e, caso seja passível de regularização, será esta considerada para fins de apuração do valor real da benfeitoria realizada.

Nesse sentido é o entendimento do E. Tribunal de Justiça do estado de São Paulo e do Superior Tribunal de Justiça:

“Agravado de instrumento – Liquidação provisória por arbitramento – Ação de rescisão contratual com restituição de valores pagos e indenização por benfeitorias e acessões – Decisão que homologou os cálculos periciais – Irregularidade administrativa não é suficiente, por si só, para afastar o dever indenizatório pelas benfeitorias ou acessões realizadas no imóvel – Necessidade de verificar se a regularidade pode ou não ser sanável – Laudo pericial que certificou a possibilidade de regularização, estimando os custos necessários para tanto – Custos de regularização que foram descontados do valor total estimado para as benfeitorias – Regularidade da construção que não foi objeto da ação de conhecimento, sendo a sentença expressa em determinar que a parte agravante indenizasse a agravada pelas benfeitorias realizadas – Perícia realizada de forma regular – Decisão mantida – Recurso não provido. Nega-se provimento ao recurso.”
(TJSP; Agravo de Instrumento 2095218-21.2023.8.26.0000; Relator (a): Marcia Dalla Déa Barone; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araraquara - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/05/2023; Data de Registro: 31/05/2023) grifo nosso.

“APELAÇÃO – AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA – REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Inadimplência de pagamento. Revelia dos Réus. Sentença de parcial procedência para decretar a rescisão do contrato de compromisso de

compra e venda, reintegrar a autora na posse do imóvel em questão e condená-la a restituir aos requeridos 80% dos valores pagos pelos mesmos, podendo reter o restante de 20%. Insurgência da Requerente. TAXA DE OCUPAÇÃO/FRUIÇÃO DO LOTE. Indenização por fruição devida durante toda a ocupação do imóvel. Cabimento da taxa de fruição no importe de 0,5% ao mês. Incidência das Súmulas 1 e 3 do TJSP. Ausência de edificação que não impede a indenização pela fruição do bem. Precedentes STJ. BENFEITORIAS. Devidas. Eventual irregularidade quanto às benfeitorias existentes no imóvel não afasta o direito à respectiva indenização, que será objeto de liquidação. Entendimento diverso implicaria o enriquecimento sem causa da apelante. Sentença reformada em parte. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1006692-62.2018.8.26.0197; Relator (a): Vitor Frederico Kämpel; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Francisco Morato - 2ª Vara; Data do Julgamento: 29/08/2022; Data de Registro: 29/08/2022) grifo nosso.

“CIVIL. RESOLUÇÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ART. 34 DA LEI N. 6.766/1979 - LEI LEHMANN. BENFEITORIAS E ACESSÕES. RESTITUIÇÃO À SITUAÇÃO ORIGINÁRIA. 1. Não se verifica a alegada violação ao art. 535 do Código de Processo Civil, uma vez que o Tribunal de origem se pronunciou de forma clara e suficiente sobre a questão posta nos autos, nos limites do seu convencimento motivado. Ademais, conforme jurisprudência remansosa desta Corte, o magistrado não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos trazidos pela parte, desde que os fundamentos utilizados tenham sido suficientes para embasar a decisão. 2. O âmago do art. 34 da Lei Lehmann é evitar o enriquecimento ilícito de quaisquer das partes, promovendo a restituição à situação originária. Assim, embora o dispositivo faça menção apenas a benfeitorias, parece claro que abarca também acessões. 3. A ausência de alvará/licença para construir emitido pela prefeitura municipal é irregularidade que pode ser ou não sanável, a depender do caso concreto. É temerário reconhecer - de forma categórica - que a ausência de licença para construir, a ser emitida pela municipalidade, não constitui irregularidade apta a obstar eventual condenação à indenização por benfeitorias/acessões realizadas. A licença para construir é requisito imprescindível a qualquer obra realizada em terreno

urbano. 4. Conforme a mais abalizada doutrina, construções realizadas sem licença da municipalidade estão em desacordo com a lei e, assim, sujeitas a sanções administrativas, as quais não podem ser imputadas ao promitente vendedor, porquanto a posse e o direito de construir haviam sido transmitidos ao promitente comprador. 5. No caso concreto, é imprescindível a verificação quanto à possibilidade de ser sanada ou não a irregularidade - consistente na ausência de alvará/licença da prefeitura para construir -, de modo a realizar a restituição das partes à situação anterior e evitar enriquecimento ilícito de quaisquer dos litigantes. 6. Recurso especial parcialmente provido”. (REsp n. 1.191.862/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 8/5/2014, DJe de 22/5/2014.)

Por tais fundamentos, acolho parcialmente o recurso da requerida, para reconhecer o direito à indenização pelas benfeitorias e acessões úteis e necessárias realizadas no imóvel, cujo valor deverá ser apurado em fase de liquidação de sentença, considerando as peculiaridades da edificação, bem como eventuais irregularidades e a possibilidade de regularização.

Quanto ao recurso da autora, entendo, que esse deve ser também parcialmente acolhido.

A retenção a título de taxa de fruição deve ser autorizada mediante a comprovação da efetiva utilização do imóvel pela parte autora, de forma proporcional e limitada, com apuração do quanto devido em liquidação de sentença.

Assim, não há que se falar em condenação e valor específico, ao menos nessa fase processual, cabendo ao magistrado apenas fixar o intervalo temporal a ser considerado, bem como afastar eventual abuso no percentual estabelecido em contrato.

Nesse sentido, o contrato objeto da lide é datado de 29.07.2020, ou seja, posterior a Lei. 13.786/18, que alterou o art. 32-A da Lei 6.766/79, de modo que a hipótese do item III, das previsões em caso de

rescisão por culpa do comprador (fls. 55), para a incidência de taxa de fruição no valor de 0,75% ao mês, encontra respaldo legal.

Todavia, o entendimento jurisprudencial sobre a matéria estabelece que a Lei 13.786/18 afronta o Código de Defesa do Consumidor, quando prevê a incidência do percentual de fruição a partir da data da entrega do empreendimento até a data da rescisão contratual. Isto ocorre, porque deve haver prova efetiva de fruição do imóvel pelo consumidor, capaz de justificar a cobrança a esse título, cujo ônus probatório é da ré-apelada, e não a mera conclusão do empreendimento.

Sobre o tema:

“APELAÇÃO. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. RESILIÇÃO. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO DE 75% DOS VALORES PAGOS. A APLICAÇÃO DA LEI Nº 13.786/18, NÃO PODE AFRONTAR O CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. (...) Taxa de fruição. Retenção mediante a comprovação da efetiva utilização do imóvel. Correção monetária. Desembolso. Não se trata de adicional à condenação, e sim de mero fator de recomposição do poder de compra da moeda corrompido pela inflação do período, o que obsta o enriquecimento sem causa do devedor. Sentença mantida. Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1050069-37.2023.8.26.0576; Relator (a): Rogério Murillo Pereira Cimino; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/06/2024; Data de Registro: 28/06/2024)

“APELAÇÃO. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos. Compromisso de compra e venda de imóvel. Regime de multipropriedade. Sentença de parcial procedência. (...) ARBITRAMENTO DA TAXA DE FRUIÇÃO. Possibilidade. Incidência que deverá ser calculada proporcionalmente aos dias de efetiva disponibilidade à autora, a ser comprovado em cumprimento de sentença. CORREÇÃO MONETÁRIA que é mera recomposição do valor monetário e, não, acréscimo à obrigação

principal, de sorte que incidirá a partir de cada desembolso. Sentença parcialmente reformada. Recurso da autora parcialmente provido, e recurso do réu desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1004140-58.2022.8.26.0400; Relator (a): Lidia Conceição; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Olímpia - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/04/2024; Data de Registro: 12/04/2024)

Finalmente, no que se refere aos juros de mora, tratando-se de resolução de compromisso de compra e venda por culpa do comprador, devem incidir a partir da data do trânsito em julgado da decisão, já que inexistente mora anterior do vendedor.

Essa questão, aliás, restou definitivamente decidida pelo C. STJ, por ocasião do julgamento do REsp nº 1.740.911/DF (tema 1.002), sob o rito dos recursos repetitivos, tendo sido firmada a seguinte tese:

“Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão”.

Assim, a hipótese é de reforma parcial da r. sentença, para julgar parcialmente procedente a ação, alterando a parte dispositiva quanto ao marco temporal para incidência de juros de mora, que deverá incidir a partir do trânsito em julgado. Quanto à retenção a título de taxa de fruição, esta deverá incidir pelo período de efetiva ocupação do imóvel, no valor de 0,75% sobre o valor atualizado do contrato, montante total a ser apurado em liquidação de sentença. Consigno que a devolução da unidade ao empreendimento é de rigor. Por fim, consigno, ainda, que as benfeitorias realizadas pela requerida no imóvel deverão ser indenizadas, na forma acima exposta, cuja viabilidade e valor deverão ser apurados em fase de cumprimento de sentença e eventualmente descontados do montante

devido.

No mais, mantenho a sentença tal como lançada. Não há falar-se em ulterior majoração dos honorários pelo trabalho recursal na forma do art. 85, §11, do Código de Processo Civil, ante ao resultado dos recursos.

Considera-se prequestionada a matéria constitucional e infraconstitucional, desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando a decisão da questão posta (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer), bem como interposição de embargos de declaração com a finalidade exclusiva de prequestionamento.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** aos recursos.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator