



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000440317

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2271310-82.2022.8.26.0000, da Comarca de Guararema, em que é agravante SANDRA FEGHALI UTRERA, é agravado IOLANDA MARIA DE SOUZA BARBOSA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), J.L. MÔNACO DA SILVA E JAMES SIANO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO nº 2271310-82.2022.8.26.0000

Ação : LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO -
REIVINDICATÓRIA Nº 0000490-15.2021.8.26.0219

Agravante: SANDRA FEGHALI UTRERA

Agravada : IOLANDA MARIA DE SOUZA BARBOSA

VOTO Nº 51723

AGRAVO DE INSTRUMENTO – REIVINDICATÓRIA – ETAPA DE LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO - INSURGÊNCIA EM FACE DA DECISÃO QUE HOMOLOGOU O LAUDO PERICIAL - PRETENSÃO DE QUE SEJA DECLARADA A INEXISTÊNCIA DE BENFEITORIAS ÚTEIS OU NECESSÁRIAS SUSCETÍVEIS DE INDENIZAÇÃO OU QUE ESTA SEJA LIMITADA AO VALOR DA CONSTRUÇÃO DA CASA DA AGRAVADA – LAUDO PERICIAL QUE CLASSIFICOU AS BENFEITORIAS COMO ÚTEIS E IRREGULARIDADE DAS CONSTRUÇÕES – NECESSÁRIA A APURAÇÃO DOS CUSTOS PARA AS DEVIDAS REGULARIZAÇÕES, A SER DESCONTADOS DO VALOR DA CONSTRUÇÃO-RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 528/530, aclarada às fls. 542/544 (origem) que homologou o laudo pericial de fls. 388/455, complementado às fls. 490/516 e julgou extinta a fase de liquidação de sentença, nos termos do artigo 485, inciso I c.c. artigo 511, do Código de Processo Civil.

Sustenta a recorrente, em síntese, que o laudo pericial não considerou que as construções são todas ilícitas, precárias e absolutamente prejudiciais ao seu imóvel, o que não se coaduna com a própria definição de benfeitorias úteis ou necessárias.

Afirma que a perícia comprovou a impossibilidade de se regularizar a construção realizada pela agravada. Alega que, na verdade, seu imóvel sofreu depreciação, pois nenhum comprador se interessaria em adquirir propriedade com construção irregular. Argumenta que em nenhuma hipótese poderá ser considerada indenização para além da construção da residência. Pugna pelo provimento do recurso, com a reforma da decisão guerreada.

O recurso foi recebido e cumpridas as diligências do artigo 1.019 do Código de Processo Civil, os autos vieram conclusos para julgamento.

O acórdão de fls. 30/33 não conheceu do recurso interposto, por inadequação da via eleita, tendo a agravante interposto Recurso Especial que não foi admitido pela r. decisão de fls. 81/83.

Ingressou, então, a agravante com agravo em recurso especial que, após regular processamento, foi provido para determinar o julgamento do recurso interposto (fls. 120/124), retornando os autos à esta Relatoria.

É o relatório.,

Conforme se verifica da análise dos autos, cuida-se de

liquidação de sentença que julgou parcialmente procedente ação reivindicatória, determinando a imissão da autora, ora agravante, na posse do imóvel, desde que ressarcidas as benfeitorias úteis e necessárias.

Realizada a perícia, foi homologado o laudo pericial apresentado, fixando o total das benfeitorias úteis e necessárias realizadas no imóvel em R\$ 303.260,26 (abril/2022 – cf. fls. 542/544 origem).

A recorrente objetiva, no presente recurso, que seja declarada a inexistência de benfeitorias úteis ou necessárias suscetíveis de indenização ou que esta seja limitada ao valor da construção da casa da agravada, tendo em vista que as demais construções não representam qualquer melhoria ou valorização do imóvel.

Com efeito, na sentença proferida foi assegurado o direito da agravada à indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias, com apuração do valor em liquidação por arbitramento.

A agravante insiste na inexistência de benfeitorias indenizáveis, uma vez que as construções foram realizadas em área de preservação ambiental, com a supressão de mata nativa,

sendo, portanto, ilícitas, precárias e absolutamente prejudiciais ao imóvel.

Pois bem. O laudo pericial classificou as benfeitorias como úteis (fls. 495, resposta ao quesito 7 - origem) e que, embora as construções se encontrem em área de preservação ambiental, é possível a regularização (fls. 438/439 - origem), além do que o Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental de fls. 468/470 (origem) estabelece o plantio de mudas para regeneração da vegetação, tendo a agravada informado que já plantou 100 mudas, circunstâncias que precisam ser devidamente apuradas.

Embora eventuais irregularidades na construção não retirem da agravada o direito à indenização, até porque tal questão já foi decidida na sentença, certo é que deve a parte arcar com os custos para as devidas regularizações, sob pena de enriquecimento ilícito.

Portanto, cabível a indenização pelas benfeitorias construídas no lote e comprovadas pelo laudo pericial, porém, tal restituição fica condicionada também à apuração da possibilidade de regularização das construções, perante a Municipalidade, além dos custos envolvidos para tanto, os quais deverão ser descontados do valor apurado da avaliação da construção, a fim

de evitar o enriquecimento ilícito da agravada.

No caso de não haver possibilidade de regularização, ou se mostrar caso de demolição, nos termos das posturas municipais, ou, ainda, no caso dos custos superarem o valor da construção, nada será devido pela agravante.

Nesse sentido, o entendimento desta Corte de Justiça:

“APELAÇÃO - Ação Reivindicatória cumulada com indenização por perdas e danos e demolição de construções – Sentença de parcial procedência - RECURSO DA AUTORA - Existência de título judicial que comprova a propriedade da autora – Inexistência de posse justa do réu – Ausência total de comprovação das alegações - Impossibilidade de reconhecimento tanto da usucapião urbana quanto da extraordinária (artigos 1238 e 1240, do C.C.) – Requisitos não preenchidos – Indenização devida ao réu pela construção erguida mantida diante da presunção de boa fé – Art. 1.255 do Código Civil- Apuração do valor da indenização em liquidação de sentença, oportunidade em que deverá ser aferido o valor necessário à regularização do imóvel, descontando-se do valor da acessão, para, então, ser

o réu indenizado do saldo - Se a demolição for menos custosa do que a regularização do imóvel e a autora pretenda optar por ela, o réu fará jus à indenização nos mesmos moldes - Direito de retenção ao imóvel pelo réu, todavia, afastado – Indenização à autora pela ocupação da terra nua indeferida - Pagamento de eventuais contas de consumo de serviços e IPTU inadimplidos concernentes ao período em que o réu ocupou o imóvel são de sua responsabilidade, sob pena de enriquecimento ilícito – Compensação autorizada, mediante comprovação do adimplemento - Sucumbência recíproca, mas mais intensa do réu - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível nº 0016152-19.2012.8.26.0224; Relatora Cristina Medina Mogioni; 6ª Câmara de Direito Privado; j. 07/11/2019; v.u.) g.n.

Isto posto, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso, nos termos supra.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES
Relator