



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2024.0000332185

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2042053-25.2024.8.26.0000, da Comarca de São José dos Campos, em que é agravante PREDIAL NOVO MUNDO LTDA, é agravado DAGOBERTO APARECIDO CARDOSO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES (Presidente), JAIR DE SOUZA E ELCIO TRUJILLO.

São Paulo, 19 de abril de 2024.

ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 21.069

Agravo de Instrumento n. 2042053-25.2024.8.26.0000

Origem: 5ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos

Juíza: Dra. Patrícia Helena Feitosa Milani

Agravante: PREDIAL NOVO MUNDO LTDA.

Agravado: DAGOBERTO APARECIDO CARDOSO

LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA – INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS – COMPLEMENTAÇÃO DE LAUDO PERICIAL – RELEVÂNCIA DA REGULARIDADE DA CONSTRUÇÃO – Agravante que pretende a manifestação do perito sobre a regularidade da obra em face das normas municipais e a possibilidade de regularização – Acolhimento – Demanda relativa à resolução de compromisso de compra e venda de lote por inadimplemento do adquirente, tendo havido determinação para indenização da edificação realizada pelo agravado – Indenização de benfeitorias que depende da observância das regras técnicas aplicáveis à construção civil, nos termos do art. 34, §1º, da Lei 6.766/79 – Relevância para a liquidação da obrigação do exame sobre a regularidade da obra, pois as despesas para sua regularização tem de ser deduzidas do valor da indenização – Perito que reconheceu a ausência de aprovação do projeto construtivo e de habite-se, além da falta de inscrição da área construída no cadastro municipal – Necessidade de complementação do laudo para aferir a conformidade da construção com as normas técnicas e os custos para sua regularização, se o caso – Orientação jurisprudencial consolidada por este E. TJSP – Decisão reformada – **RECURSO PROVIDO.**

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que, em ação de rescisão contratual, em fase de liquidação de sentença, indeferiu o pedido para complementação do laudo pericial e quantificou a obrigação.

Sustenta a agravante, em síntese, que o laudo pericial foi produzido para quantificação de acessões e não analisou a irregularidade construtiva da construção, o que ensejará a necessidade de demolição. Frisa que as normas municipais de recuos laterais no lote foram desrespeitadas pelo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

agravado, o que retira a utilidade da construção efetuada. Defende que a existência de desconformidade técnica e a possibilidade de regularização devem ser objeto de pronunciamento pelo perito.

Contraminuta às fls. 17-19.

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

Extrai-se da origem que a agravante propôs demanda para obter a resolução do compromisso de compra e venda de imóvel por inadimplemento do adquirente.

Sobreveio sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos, resolvendo o contrato e determinando a reintegração de posse após o ressarcimento da edificação feita pelo agravado no lote (fls. 197-201 dos autos nº 1012160-02.2016.8.26.0577), que foi confirmada por esta Câmara nessa parte (fls. 247-254).

Em sede de liquidação de sentença, realizou-se laudo pericial de avaliação da construção, que apurou a cifra de R\$ 134.350,00 (fls. 86-125 da origem).

Nesse contexto, malgrado o entendimento do Juízo *a quo*, deve haver complementação da diligência técnica para verificação dos custos para regularização da obra *sub judice* em face das normas técnicas da municipalidade.

De início, cumpre destacar que a existência de irregularidades construtivas e os valores necessários para suas correções não foram expressamente decididos pelo título executivo judicial, de modo que devem ser dirimidas em sede de liquidação de sentença.

Isso considerado, no compromisso de compra e venda



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de lotes, somente há indenização para as benfeitorias realizadas em conformidade com a lei (art. 34, §1º, da Lei 6.766/79).

Por conseguinte, se houver descumprimento de exigências técnicas, as despesas para sua sanção devem ser abatidas do valor da obra para delimitação do valor do ressarcimento a que faz jus o adquirente do lote.

Na hipótese dos autos, o expert Jorge Luiz Moreira reconheceu que “*em consulta ao setor de cadastro da prefeitura municipal de São José dos Campos, não consta lançamento da área construída na certidão de dados cadastrais imobiliários*” e que “*não consta averbação, não tem projeto aprovado tampouco 'habite-se'*” (fls. 121 da origem).

Entretanto, apesar de constatar a falta de aprovação da acessão pela autoridade municipal, o perito limitou-se a estimar os custos com as averbações e taxas para aprovação administrativa do projeto, deixando de verificar se o bem está em conformidade com as normas técnicas de construção civil.

Como se viu, eventual irregularidade da acessão é pertinente para a quantificação da obrigação relativa à indenização da casa, pois devem ser deduzidos os custos para a resolução do problema.

Portanto, razão assiste à autora de que o perito deve fornecer conclusão tecnicamente fundamentada sobre (i) a existência de desconformidade entre a obra e as normas técnicas de construção e (ii) estimativa de orçamento necessário para a correção da irregularidade, se existente.

Nesse sentido, este E. TJSP possui jurisprudência consolidada de que a indenização por benfeitorias deve ser deduzida das despesas necessárias para correção de irregularidades da edificação em face das normas técnicas construtivas:

LIQUIDAÇÃO PROVISÓRIA POR



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ARBITRAMENTO. Decisão que homologou o laudo pericial e indeferiu o pedido de desconto dos valores para regularização do imóvel. Inconformismo da executada. Abatimento da despesa necessária para regularização do imóvel junto ao Município que é devida. Precedentes. Irregularidade administrativa sanável que não impede a satisfação da pretensão ressarcitória. Valor apresentado por perito de confiança do Juízo. RECURSO PROVIDO. (AI 2078155-80.2023.8.26.0000, 9ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Wilson Lisboa Ribeiro, j. 05.02.24)

APELAÇÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – LOTEAMENTO - RESCISÃO CONTRATUAL PLEITEADA PELO ADQUIRENTE – INDENIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS E FRUIÇÃO DO IMÓVEL - INCONFORMISMO DAS PARTES – ACOLHIMENTO - Benfeitorias – Incontrovertida construção no lote de terreno - Indenização devida diante da retomada da posse do imóvel – Injustificada pretensão de novo laudo para apuração do valor de mercado - Irregularidade da construção perante o Município não justifica a pretensão da ré em evitar a indenização, eis que constatada a possibilidade de regularização – Inexistência de má-fé dos compradores - Impossibilidade de apropriação das acessões e benfeitorias realizadas no lote sem a justa indenização, sob pena de enriquecimento sem causa – Valor constatado por perito judicial com base em normas técnicas de construção e valores de mercado – Juros legais cujo cálculo não deve ser contado do trânsito em julgado, eis que incidem sobre indenização das benfeitorias e não sobre o valor de restituição – Distinção em relação ao precedente vinculante do STJ (Tema 1002) – Abatimento de percentual do valor das benfeitorias para fazer frente às despesas necessárias para regularização do imóvel – Sentença que fixou 15% sobre o quantum indenizatório, que se mostra excessivo diante do caso concreto – Mera estimativa do laudo que informa grande variação - Despesa ainda não mensurada, cuja definição deve ser apurada de forma a evitar enriquecimento indevido de quaisquer das partes – Concessão



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de prazo para a vendedora comprovar o efetivo valor das despesas em fase de liquidação – (...) (Ap. 1006592-24.2021.8.26.0320, 8ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Alexandre Coelho, j. 30.11.23)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. IRREGULARIDADE ADMINISTRATIVA. IRRELEVÂNCIA. INCAPACIDADE DE IMPEDIR A SATISFAÇÃO DA PRETENSÃO RESSARCITÓRIA, QUANTO AOS MELHORAMENTOS, ACOLHIDA EM SENTENÇA E ESTIMADA MONETARIAMENTE POR PERITO JUDICIAL. PRECEDENTE DESTA CÂMARA. ABATIMENTO DA DESPESA NECESSÁRIA PARA REGULARIZAÇÃO DA OBRA DO VALOR DEVIDO A TÍTULO DE INDENIZAÇÃO PELA BENFEITORIA. ADMISSIBILIDADE. PRECEDENTES, INCLUSIVE DESTA CÂMARA, NO MESMO SENTIDO. RECURSO PROVIDO. (AI 2219860-66.2023.8.26.0000, 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Maria do Carmo Honorio, j. 16.11.23)

Em suma, reforma-se a decisão recorrida para determinar a complementação do laudo pericial, nos termos da fundamentação *supra*.

Do exposto, pelo meu voto, **dou provimento ao recurso.**

ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES
Relatora