



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1005195-08.2018.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Benfeitorias**
 Requerente: **Marcelo Junior Rabanera e outro**
 Requerido: **Maria Amélia do Amaral Faria**

Juiz de Direito: Dr. **PAULO LUIS APARECIDO TREVISO**

Vistos etc.

MARCELO JÚNIOR RABANERA e LUCIANA MACHADO RABANERA promovem ação de indenização contra **MARIA AMÉLIA DO AMARAL FARIA**, partes qualificadas nos autos, e expõem que: a) celebraram com a ré uma cessão da proposta de venda e compra do imóvel identificado como lote nº 196 da quadra 7 do loteamento denominado “Parque Gramado II”, b) firmaram um acordo diante da impossibilidade em arcar com as parcelas do preço, contudo, a avença não foi adimplida, fato que culminou na eminência da reintegração da ré na posse do imóvel, daí o entendimento de que fazem jus à indenização pelas benfeitorias que introduziram no bem. Neste sentido, requerem a procedência da ação, e instruem a inicial com documentos.

Citada, a ré deixou fluir *in albis* o prazo para resposta, sobrevivendo requerimento da autora para decretação da revelia e procedência da ação.

Determinada, então, a realização de prova pericial destinada à fixação do justo valor das benfeitorias indenizáveis (fls. 134), veio para os autos o laudo de fls. 155/171, seguido de manifestações das partes.

É, em síntese, o relatório.

DECIDO.

Após a cessão do contrato de promessa de compra e venda de um imóvel, a aquisição não restou concluída devido à impossibilidade dos cessionários adquirentes, ora autores, pagar as parcelas do preço, daí a pretensão deles na indenização pelas benfeitorias que realizaram no lote.

1005195-08.2018.8.26.0037 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

3ª VARA CÍVEL

RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Razão lhes assiste.

Assim se decide porque a existência de construção no terreno é fato incontroverso, e tal obra foi realizada com indiscutível boa-fé, resultante do exercício da posse pelos cessionários compradores com lastro no contrato de compra e venda que celebraram, sendo de rigor o seu ressarcimento.

Tal construção não se equipara às benfeitorias para a hipótese de ressarcimento, já que é considerada como acessão (artigo 536, V do Código Civil de 1916, e artigo 1248, V do Código Civil de 2002), cuja indenização é admitida apenas para evitar o enriquecimento ilícito do proprietário que recupera o imóvel, em prejuízo da boa-fé de quem ergueu a construção.

Anote-se, ademais, que o direito a ressarcimento por construções, que se reconheceu ao possuidor, garante-se com a retenção. Inexistência de razão para tratamento diferenciado de acessões e benfeitorias, quanto ao ponto. Tanto mais que o Código Civil nem sempre empregou os termos no sentido rigorosamente técnico, como se depreende de seu artigo 548. (STJ - REsp 28489/SP - 3ª Turma - Relator: Ministro Eduardo Ribeiro - 19/10/1993).

Como o perito nomeado avaliou as acessões promovidas pelos autores em R\$ 97.899,55 (fls. 170), reputo ser este o valor indenizatório a ser ressarcido pela ré. Contudo, justo que de tal valor seja descontada a quantia necessária à regularização da construção junto ao órgão público municipal, o que fica determinado, como adiante se dirá.

Isto posto, julgo **PROCEDENTE** esta ação e o faço para condenar a ré no ressarcimento aos autores das acessões realizadas no lote compromissado, no valor de R\$ 97.899,55 (noventa e sete mil, oitocentos e noventa e nove reais e cinquenta e cinco centavos), que será corrigido monetariamente desde a data do laudo (outubro de 2018), descontando-se a quantia necessária para regularização do imóvel junto ao órgão público municipal.

Condeno a ré, ainda, no pagamento das custas e despesas processuais, e dos honorários do patrono adverso, ora arbitrados em R\$ 2.000,00 (artigo 85, § 2º, I, II, III e IV, e § 8º do CPC).

P.I.

Araraquara, 29 de novembro de 2018.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**