



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

## SENTENÇA

Processo Digital n°: **1002006-21.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto **Procedimento Comum - Indenização por Dano Material**  
 Requerente: **Elaine Aparecida Vieira**  
 Requerido: **Tadeu Fernando Sacheti e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos.

Cuida-se de pedido da autora que pretende ser indenizada por benfeitorias feitas em imóvel do qual teve posse como adquirente por alguns anos, mas que acabou sendo reintegrado pelos vendedores.

Pretende ser indenizada por benfeitorias lá feitas, uma piscina, área de churrasqueira, edícula, quadra de areia, alicerce e varanda.

Quer, ainda, receber pela desvalorização de seu imóvel, que com o desfazimento da permuta, voltou a ser seu, mas segundo produção antecipada de provas realizada, está depreciado em 23% com relação àquele no qual fez as benfeitorias.

Em reconvenção, os reconvidos pretendem receber indenização dado que pagaram aluguel pelo período que tiveram que morar em outro imóvel, já que o que receberam, aduzem, não tinha condições de habitação e mais a depreciação de 23% que dizem ser de responsabilidade da autora reconvida.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

É uma síntese do necessário.

Fundamento e decido.

Julgamento antecipado da lide porque desnecessária a produção de prova oral no caso em tela, sendo suficientes as provas documentais juntadas aos autos para a formação da convicção dessa julgadora (art.355, I, CPC).

Improcedem ação e reconvenção.

Vejamos.

O artigo 1.219 do Código Civil estabelece: “o possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levantá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis”.

Já o artigo 1.220 dispõe que: “ao possuidor de má-fé serão ressarcidas somente as benfeitorias necessárias; não lhe assiste o direito de retenção pela importância destas, nem o de levantar as voluptuárias”.

A autora não pode ser reputada possuidora de boa-fé.

Isso porque, na ação que culminou com o desfazimento do negócio entre as partes e reintegração dos ora réus na chácara, a ora autora foi citada em 17.08.2012 (conforme informação obtida no sistema SAJ na ação 0008087762012).

Desde então, não mais estava de boa-fé.

Não há nos autos qualquer documento que comprove que as obras foram feitas antes de sua citação na ação de rescisão contratual. Pelo contrário, em 30.11.2015, a piscina ainda nem estava pronta (cf.fls.143) e já havia até mesmo trânsito em julgado da ação de rescisão do contrato que determinou a reintegração de posse,

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Competia à autora demonstrar, com a juntada do projeto das obras e notas fiscais da compra de materiais, que a implantação de benfeitorias se deu antes de sua citação na ação de rescisão de contrato. Não o fez.

A prova pericial não foi apta a estabelecer quando as benfeitorias foram feitas (fls.86, item 3.4).

Cediço que o direito a indenização atinge somente as obras realizadas anteriormente ao conhecimento do litígio pelo possuidor.

Nesse sentido: “REIVINDICAÇÃO Direito de retenção por benfeitorias e acessões. Reconhecimento impossibilitado se efetuadas as obras após o conhecimento do litígio, pela citação Boa-fé descaracterizada (Inteligência e aplicação dos artigos 490 e 491 do CC)” (RT 667/144).

**APELAÇÃO – AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE –** Locadora contra cessionária de contrato de locação – Alegação de cerceamento de defesa que não procede – Ainda que considerada verdadeira a versão trazida pela ré, tem-se que ela se tornou possuidora de má-fé quando da citação em processo anterior – As benfeitorias alegadas foram feitas após a citação, e ainda, não têm natureza de necessárias ou úteis, não havendo direito de retenção ou indenização – Negado provimento. TJSP; Apelação 1008190-37.2015.8.26.0477; Relator (a): Hugo Crepaldi; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Praia Grande - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/07/2017; Data de Registro: 06/07/2017).

Deste modo, a autora só faria jus à indenização por benfeitorias úteis e necessárias e desde que estivesse de boa fé, deixando essa de existir a partir do ajuizamento da ação que culminou com a reintegração de posse.

De má-fé apenas faz jus à indenização pelas benfeitorias necessárias (art.1220, CC).


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**4ª VARA CÍVEL**
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Benfeitorias necessárias, como se sabe, são aquelas que têm por fim conservar a coisa ou evitar que se deteriore (art.96, CC).

No caso em tela, a autora fez obras de cunho útil e voluptuário (piscina, área de churrasqueira, edícula, quadra de areia e varanda).

Benfeitorias úteis são as que aumentam ou facilitam o uso do bem e voluptuário de mero deleite ou recreio. As benfeitorias feitas pela autora se enquadram nessas espécies, não podendo ser reputadas como necessárias, logo, não podem ser indenizadas.

A prova pericial feita antecipadamente confirma que as benfeitorias eram úteis, cf.fl.s.91, item 2.

Quanto ao pedido de levantamento das benfeitorias, o possuidor de má-fé não tem direito de retenção, não pode levantar as voluptuárias, não será ressarcido pelas úteis (art.1220, CC).

No que tange à alegada depreciação do imóvel que recebeu de volta, não se comprovou, na produção antecipada de provas, que tenha havido efetiva depreciação.

Uma análise atenta do laudo permite que se conclua que o perito não teve condições de afirmar o que foi feito de benfeitorias, qual era sua natureza, quando foram feitas, o estado anterior dos imóveis, por uma razão bastante simples, não havia documentação que demonstrasse como era a situação dos imóveis outrora, ou seja, quando as partes efetuaram a permuta.

Sua conclusão se deu baseada no seguinte critério: partiu do pressuposto que a permuta havia sido feita com ambos os imóveis tendo o mesmo valor. Ao avalia-los anos depois, a chácara valia 23% a mais que a casa da Rua Pedro Paulo Porto. Ora, é fácil verificar que isso se deu em razão da valorização da chácara pela introdução de benfeitorias úteis e voluptuárias


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**4ª VARA CÍVEL**
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

pela autora, de forma que a chácara se valorizou frente à casa. Isso é que se depreende da perícia, conforme item 2.1, fls.85.

Enfim, nenhuma das partes faz jus a receber da outra por essa alegada depreciação, que consistiu na verdade na valorização de um imóvel frente ao outro. A autora porque fez de má-fé as benfeitorias não indenizáveis e os réus reconvintes porque nada perderam, não tiveram qualquer prejuízo.

No que tange aos aluguéis que os reconvintes pleiteiam porque tiveram que morar em outro imóvel, já que o que receberam, segundo dizem, não tinha condições de habitação, cuida-se de prejuízo já contemplado pelo arbitramento de cláusula penal na ação de rescisão contratual. O valor de 10% do negócio, a título de cláusula penal, que lhes foi fixado pela Superior Instância, tem por finalidade exatamente compensar eventuais prejuízos. Como se sabe, cláusula penal consiste em prefixação de perdas e danos.

Tratando do instituto, ensina Sílvio Rodrigues em clássica lição ("Direito Civil", vol. II, "Parte Geral das Obrigações", 2a ed., 1965, à pg. 100) que **"a função mais importante da cláusula penal e que se prende à sua origem histórica, é a de servir como cálculo predeterminado das perdas e danos.** No contrato encontra-se, não raro, disposição em que o credor se reserva o direito de exigir do devedor uma pena, em caso de inadimplemento. **Tal pena representa o montante das perdas e danos pré-estabelecidas pelas partes,** calculadas tendo em vista o eventual prejuízo decorrente do descumprimento da obrigação".

Destarte, julgo improcedentes os pedidos feitos pela autora e os pedidos feitos pelos reconvintes.

Dada a sucumbência de ambos, responderão por metade das custas, das despesas processuais e por honorários advocatícios da parte adversa que



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**4ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

arbitro em 10% sobre o valor dado à causa, observando-se que autora e réus fazem jus aos benefícios da Justiça Gratuita.

P.R.I.C.

São Carlos, 21 de julho de 2017.

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