

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****3ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1005136-82.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Benfeitorias**
 Requerente: **Celso Antonio Petrilio e outro**
 Requerido: **Marcelo Marini e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Eduardo Cebrian Araújo Reis**

Vistos.

Trata-se ação indenizatória proposta por CELSO ANTÔNIO PETRÍLIO e ROSA GOMES PETRÍLIO em face de MARCELO MARINI e de CRISTIANE BELLAZALMA MARINI. Alegam os autores, em essência, que, por força de contrato de promessa de compra e venda, entraram na posse do imóvel de propriedade dos réus e nele construíram uma edícula com varanda e banheiro. Extinto o negócio jurídico originário, os requeridos retomaram o imóvel sem, contudo, ressarcir os autores pela obra que realizaram. Pedem que os requeridos sejam condenados a indenizá-los em R\$ 16.778,00, pela benfeitoria. Juntaram documentos.

Justiça gratuita deferida a fls. 45.

Os requeridos apresentaram resposta às fls. 53/58 contrapondo-se às alegações da parte autora sustentando, em resumo, inexistência de direito à indenização. Alegaram, ainda, a concorrência de danos os quais pedem que sejam compensados na hipótese de procedência do pedido. Juntaram documentos (fls. 60/93).

Houve réplica (fls. 97/99).

Tentativa frustrada de conciliar as partes, oportunidade na qual os autores manifestaram desinteresse pela produção de provas e os réus requereram oportunidade de comprovar a ocorrência de danos visando à compensação de valores mediante prova testemunhal. (fl. 103).

Esclarecimentos do perito às fls. 107/108.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O processo encontra-se pronto para julgamento, uma vez que os elementos de prova constantes dos autos são suficientes para o deslinde das questões fáticas.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Os pressupostos de existência e desenvolvimento válido e regular estão presentes.

Deixo de conhecer do pedido de compensação por danos formulado no bojo da contestação, porquanto o pleito deveria ser apresentado em sede de reconvenção.

Diferentemente das ações possessórias, que dispõem de natureza dúplice, a hipótese vertente não comporta pedido contraposto, especialmente porque o bem da vida postulado na resposta não é resultado lógico e automático da rejeição do pedido do autor.

O artigo 1.219 do Código Civil estabelece que possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis.

Ante o teor da contestação, mostra-se incontroversa a realização das benfeitorias pelos autores no imóvel de propriedade dos réus.

Os autores construíram uma edícula com um banheiro, cujo valor ficou definido no laudo pericial anexado às fls. 24/37, o qual foi elaborado em junho de 2016 a partir de visitação realizada em fevereiro do mesmo ano.

Os réus não impugnam a quantia apurada pelo perito, mas o direito dos autores receberem indenização. Também alegam que eventual indenização não deve corresponder ao valor atual das benfeitorias.

O contrato de promessa de compra e venda, bem assim os reflexos diretos de sua resolução, foram objetos do processo nº 1009902-23.2014.8.26.0566, cuja sentença transitou em julgado em 14 de setembro de 2016 (fl. 44).

No curso daquele processo, as partes conciliaram-se em audiência designada para este fim, em 17 de novembro de 2014 (fls. 17/18).

A existência de ação visando à resolução do contrato, por si só, é insuficiente para delinear a transmutação da posse, especialmente porque a homologação de acordo judicial entre as partes revela a manutenção da boa-fé e o desejo dos autores em concluir a aquisição do imóvel.

Competia aos réus, ainda, a prova de que as benfeitorias foram realizadas após a inversão do caráter inicial da posse; no entanto, limitaram-se a requerer que se produzisse prova testemunhal com o fim específico de viabilizar a compensação que ora não se conhece.

Observo, nesse aspecto, que a declaração anexada à fl. 19 não se refere à data de conclusão das construções, denotando apenas a realização da obra, fato que se revelou incontroverso.

Assim, mostra-se inviável a pretendida aplicação do artigo 1.220 do Código Civil, uma vez que os requeridos não se desincumbiram do ônus que lhes impõe o artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil.

Ainda, as imagens de fls. 21/22 e 35/37, revelam a utilização dos itens elencados na planilha de fls. 32/33 pelos autores, de modo que também não há excesso referentemente a essa fase da construção, mostrando-se desnecessária a providência postulada pelos réus às fls. 115/116.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

É indiscutível que a obra aumentou o uso do imóvel, mostrando-se igualmente inquestionável a valorização a ele agregada, diante do que esclareceu o *expert* às fls. 107/108.

Pelo exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido para condenar os requeridos ao pagamento de R\$ 16.778,00, a título de indenização por benfeitoria útil, atualizados pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo desde a saída dos requerentes do imóvel, em março de 2015, e juros de mora desde a citação. Sucumbentes, arcarão os réus com custas e despesas processuais e com honorários advocatícios de 10% do valor da condenação.

Interposta apelação, viabilize-se apresentação de contrarrazões e remetam-se os autos à Superior Instância com as cautelas de estilo e as homenagens do juízo.

P.I.C. Oportunamente, arquivem-se os autos.

São Carlos, 04 de outubro de 2018.

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